



Stora bostadsfastigheter på landsbygden med kombinerade ändamål

*– En studie av gällande rätt och fastigheter bildade i Västra
Götalands län år 2018*

EXAMENSARBETE
Lantmäteringenjörsprogrammet
Institutionen för ingenjörsvetenskap

Författare: Johanna Niklasson och Christopher Hagström Russell

Förord

Med denna uppsats avslutar vi våra tre år av studier vid lantmäteringenjörsprogrammet på Högskolan Väst. Åren här har varit både roliga och berikande på många olika sätt och vi har lärt oss mycket. Med detta sagt vill vi tacka våra kurskamrater och lärare för att studietiden varit så lyckad och värd att minnas.

Samarbetet mellan oss författare har under examensarbetet fungerat mycket bra. Inläsning av det material som ligger till grund för studien har delats upp lika mellan oss, vilket innebär att vi i ett inledande skede ansvarat för olika delar av textframställningen. Tillsammans har vi sedan diskuterat och analyserat det som framkommit vilket skapat en djupare förståelse för innehållet i studien samt många intressanta reflektioner. Slutligen har vi bearbetat all text gemensamt.

I samband med examensarbetet vill vi rikta ett särskilt tack till Maria Freiholtz på Länsstyrelsen i Västra Götalands län som bidragit med underlag för den rättssociologiska undersökningen samt bidragit med uppsatsidéer i studiens inledande skede. Vi vill även rikta ett stort tack till Stefan Jansson på statliga lantmäteriet i Göteborg för givande diskussioner och hjälp med att hitta relevanta rättsfall. Sist men inte minst vill vi tacka vår handledare Marianne Carlbring för intressanta infallsvinklar, vägledning och värdefull återkoppling.

Trollhättan, juni 2019

Johanna Niklasson och Christopher Hagström Russell

Stora bostadsfastigheter på landsbygden med kombinerade ändamål

Sammanfattning

År 1991 ändrades det allmänna lämplighetsvillkoren i FBL 3:1 och de uttalanden i förarbetena som låg till grund för ändringarna gjorde det möjligt att på landsbygden bilda större bostadsfastigheter med mark för annan kombinerad verksamhet, till exempel mindre djurhållning eller odling. Enligt tidigare praxis skulle en bostadsfastighet endast innehålla sådan mark som hade karaktären av att vara tomtmark.

I denna studie ingår en rättsdogmatisk del där gällande rätt tolkats utifrån förarbeten, rättsfall och doktrin kopplat till lämplighetsbedömningen av stora bostadsfastigheter på landsbygden. Baserat på de olika rättskällorna har några ramar kunnat definieras, bland annat att det finns tre typfall där skog får läggas till en bostadsfastighet, att 3,5 hektar är ordinär storlek för en bostadsfastighet kombinerat med mindre djurhållning, att det ska råda restriktivitet gällande att bilda stora bostadsfastigheter inom strandskyddsområde samt att det är tillåtet att bilda en bostadsfastighet bestående av flera skiften så länge det råder ett funktionellt samband mellan dom och avståndet inte är för långt. Bortsett från dessa konstateranden ter sig dock rättstillämpningen variera från fall till fall beroende av att det är många olika faktorer som måste vägas samman när lämplighetsbedömningen görs. Det har därför varit svårt att dra några mer generella slutsatser.

Utifrån resultatet av den rättsdogmatiska studien har en rättssociologisk studie genomförts där förrättningar inom Västra Götalands län år 2018 har studerats. Totalt har 269 st större bostadsfastigheter med kombinerade ändamål bildats och för dessa har statistik tagits fram. Resultatet visar bland annat att stora bostadsfastigheter bildats i alla länets kommuner utom två, att medelarealen är 4,5 hektar, att det vanligaste kombinerade ändamålet som ingår är djurhållning, att de flesta fastigheter består av ett skifte och att det är 48 st fastigheter som är belägna inom strandskyddsområde. Fem förrättningar som överklagats och tagits upp för prövning i mark- och miljödomstolen har även studerats för att undersöka vad länsstyrelsen anser vara olämpligt gällande stora bostadsfastigheter på landsbygden.

Datum:	2019-06-26
Författare:	Johanna Niklasson och Christopher Hagström Russell
Examinator:	Ulf Ernstson
Handledare:	Marianne Carlbring (Högskolan Väst)
Program:	Lantmäteriingenjör
Huvudområde:	Lantmåteriteknik
Kurspoäng:	15 högskolepoäng
Utgivare:	Högskolan Väst, Institutionen för ingenjörsvetenskap, 461 86 Trollhättan Tel: 0520-22 30 00, E-post: registrator@hv.se , Web: www.hv.se

Large properties for housing with additional ground suitable for other purposes than housing

Summary

In the year 1991, the general suitability conditions in FBL 3:1 was revised and the statements in the preparatory work made it possible to form larger properties for housing with additional ground suitable for other purposes than housing, such as ground for smaller animal retention or cultivation. According to prior practice in the field, properties purposed for housing was limited to only containing enough ground to cover the space needed for buildings and gardens.

This thesis applies the scientific method of legal dogmatics in order to examine the applicable law. The method includes analysis of preparatory work, court cases, and doctrines that is relevant to understanding how the general suitability condition should be applied in cases where large properties for housing with additional ground for other purposes in rural areas are formed. Based on the different sources of analysis some parts of what could be viewed as a framework for the law has been defined. The study shows that there are three typical cases when it is allowed to include forest land in properties for housing. Furthermore, it shows that the ordinary areal size of properties with the sole combined purpose of retention is considered to be 3,5 hectares. It can also be concluded that forming properties within the general protection area of beaches must be done with great restrictiveness and lastly it is allowed to form properties that consists of more than one unit as long as the units has a functional connection in relations to each other. The applicable law seems to vary from case to case depending on the many factors that must be considered when the general suitability condition is applied. Therefore, it has been difficult to draw more detailed conclusions from this part of the study.

This thesis also contains a legal sociologic study in which the documentation from the creation of multipurpose properties in Västra Götaland, Sweden, has been converted into statistics and compared with the results of the legal dogmatics study in order to determine how the law is applied in reality. The study showed that a total of 269 properties had been created in the year 2018. The properties have been created in every council except two, the areal mean is 4,5 hectares and the most ordinary combined purpose is retention. Most properties are created as one sole unit and lastly there are 48 properties that are created within the general protection area of beaches. The legal sociologic study was concluded with five cases where the creation of multipurpose properties which had been appealed to the land and environment courts. They were studied in order to determine what the county government considers to be a property that does not conform with the general suitability conditions.

Date:	June 26, 2019
Authors:	Johanna Niklasson and Christopher Hagström Russell
Examiner:	Ulf Ernstson
Advisor:	Marianne Carlbring (University West)
Programme name:	Land Surveying
Main field of study:	Land Surveying
Course credits:	15 HE credits
Publisher:	University West, Department of Engineering Science, S-461 86 Trollhättan, SWEDEN Phone: +46 520 22 30 00, E-mail: registrator@hv.se , Web: www.hv.se

Innehåll

1	Inledning	1
2	Bakgrund	2
2.1	Allmänna intressen vid fastighetsbildning	2
2.2	Fastighetsbildningsprocessen och rättslig överprövning.....	3
2.3	Lantmäteriets dokumentation av handläggningen.....	5
2.4	Hållbar utveckling och fastighetsbildning	5
2.5	Markpolitik.....	6
3	Problemformulering och frågeställning	8
3.1	Syfte och frågeställningar	8
3.2	Avgränsningar.....	9
4	Metod	10
4.1	Vetenskaplig metod	10
4.2	Tillvägagångssätt för rättsdogmatisk undersökning	12
4.3	Tillvägagångssätt för rättssociologisk undersökning	13
4.3.1	Studie av överklagade förrättningar år 2018.....	14
5	Gällande rätt	15
5.1	Förarbeten	15
5.2	Rättsfall.....	19
5.2.1	Skogsmark	20
5.2.2	Strandskydd	25
5.2.3	Omfång och utformning.....	26
5.3	Lantmäteriets handbok för FBL	28
5.4	Lagkommentar till FBL 3:1.....	31
5.5	Analys	32
6	Undersökning av stora bostadsfastigheter bildade i Västra Götalands län år 2018	38
6.1	Inledande generell statistik	38
6.2	Fastigheternas storlek	40
6.3	Strandskydd.....	45
6.4	Skog för vedbrandsändamål.....	46
6.5	Utformning	47
6.6	Markanvändning	48
6.7	Förrättningar som överklagats år 2018	48
6.7.1	Analys.....	51
7	Slutsatser och diskussion	52
7.1	Slutsatser	52
7.2	Diskussion	52
7.2.1	Skogsmark	53
7.2.2	Strandskydd	53
7.2.3	Omfång och utformning.....	55
7.3	Studiens tillförlitlighet och generaliserbarhet.....	56
7.4	Idéer för vidare studier.....	57

Figur- och tabellförteckning

Figurer

Figur 1. Antal bostadsfastigheter med kombinerat ändamål per kommun.	38
Figur 2. Ändamål vilka de stora bostadsfastigheterna kombineras med.	39
Figur 3. Storleken på samtliga kombifastigheter indelat i klasser.	40
Figur 4. Relationen mellan antal kombinerade ändamål och fastigheternas storlek.	41
Figur 5. Storlek på bostadsfastigheter som är kombinerade med ändamålet djurhållning.	42
Figur 6. Vanliga bostadsfastigheter över en hektar.	43
Figur 7. Storlek på bostadsfastigheter som är kombinerade med ändamålet vedbrand.	46

Tabeller

Tabell 1. Antalet skiften för de studerade fastigheterna.....	47
---	----

Nomenklatur

Förkortningar

FBL	= Fastighetsbildningslagen (SFS 1970:988)
FL	= Förvaltningslagen (SFS 2017:900)
HD	= Högsta Domstolen
kvm	= Kvadratmeter [m ²]
MB	= Miljöbalken (SFS 1998:808)
MMD	= Mark- och miljödomstolen
MÖD	= Mark- och miljööverdomstolen

Andra begrepp

Med benämningarna ”stor bostadsfastighet på landsbygden”, ”bostadsfastighet med kombinerat ändamål” eller ”kombifastighet” avses samma typ av fastighet: En fastighet som bildas för bostadsändamål men med extra mark utöver tomtplatsen avsedd för att bedriva kombinerande hobbyverksamheter på, till exempel djurhållning, odling och vedtag för husbehov eller för att bedriva viss näringsverksamhet. I folkmun benämns fastighetstypen även som ”hästgård” eller ”hästfastighet”.

Med lantmäteriet avses i uppsatsen både den statliga och de kommunala lantmäterimyndigheterna.

1 Inledning

I förarbetena till den nya fastighetsbildningslagen som infördes år 1972 framhölls att en bostadsfastighet inte skulle innehålla mer mark än vad som hade karaktären av en bostadstomt. Om en tomtplats gjordes alltför stor skulle utnyttjandet av vissa delar av den bli allt mer begränsade och det kunde då inte anses vara av stadigvarande betydelse att den var av sådan storlek.¹ Chefen för justitiedepartementet utvecklade resonemanget och anförde att skälen dels var att marken ur en samhällsekonomisk synpunkt skulle utnyttjas så effektivt som möjligt vilket den inte ansågs göra genom att tillhöra onödigt stora bostadsfastigheter, och dels att allmänhetens tillträde till mark för friluftsliv inte skulle hindras eller försvåras. När en större tomtplats efterfrågas syftar det i regel till att en fastighetsägare vill distansera sig från grannskapetets bebyggelse eller hålla allmänheten borta, vilket är något som bör motverkas.²

Uttalandena i förarbetena kom att bli stark praxis. Även om det inte utvecklades någon exakt arealgräns för hur stor en bostadsfastighet fick vara var lantmäteriet tydligt restriktiva med att låta jord- eller skogsbruksmark ingå i en bostadsfastighet. Bostadsfastigheter med storlekar upp mot ett par hektar tilläts inte i allmänhet. En något mindre restriktiv tillämpning kunde dock urskiljas i vissa delar av landet under slutet av 1980-talet. Samtidigt fanns det en önskan inom den allmänna debatten om att kunna få tillföra en bostadsfastighet mer mark, till exempel för mindre djurhållning eller odling.³ Landsbygden skulle genom detta bli mer levande och utgöra en attraktivare bostadsplats. På landet, där markkonkurrensen är mindre än inne städerna skulle något extra kunna erbjudas. Familjer skulle kunna få möjlighet till att ha hästar och får in på knuten och odla sina egna grönsaker. Vid den här tiden fanns det även ett överskott av spannmål i Sverige vilket innebar att all mark inte behövdes för jordbruksändamål. Så löd resonemanget i en motion under mitten på 1980-talet.⁴ En ändring i lagstiftningen och ny praxis kom allt närmare. *Regeringens proposition 1989/90:151 om fastighetsbildning för landsbygdens behov m.m.* kom att behandla ämnet och ledde till ändringar i FBL kapitel tre som trädde i kraft den 1 januari år 1991. De uttalanden som fanns i propositionen öppnade upp för ny praxis och möjliggjorde bildandet av stora bostadsfastigheter på landsbygden, med extra arealer mark utöver tomtplatsen för att kunna bedriva någon form av kombinerad verksamhet.

Denna studie syftar till att genom en rättsdogmatisk del undersöka hur gällande rätt avseende bildande av stora bostadsfastigheter på landsbygden ser ut samt att genom en rättssociologisk studie undersöka hur lantmäteriet har tillämpat lagstiftningen vid fastighetsbildningar i Västra Götalands län år 2018.

¹ Prop. 1969:128 s. B113

² Prop. 1969:128 s. B1156-B1157

³ Lantmäteriverket, *Fastighetsbildning för landsbygdens behov*, s. 64-67

⁴ Lantmäteriverket, *Fastighetsbildning för landsbygdens behov*, s. 34

2 Bakgrund

Detta kapitel syftar till att sätta studien i ett sammanhang. Inledningsvis presenteras i kapitel 2.1 en översiktlig redogörelse av FBL kapitel tre för att skapa en förståelse för vilka paragrafer som påverkar prövningen vid bildande av en stor bostadsfastighet på landsbygden. Sedan följer kapitel 2.2 där lantmäteriets och andra myndigheters roller inom en förrättning presenteras samt hur rättsprocessen ser ut vid ett överklagande. I kapitel 2.3 redogörs för hur protokollskrivning bör gå till i en förrättning. I kapitel 2.4 beskrivs hållbar utveckling och hur FBL förhåller sig till detta. Avslutningsvis presenteras i kapitel 2.5 en kort redogörelse för hur Sveriges markpolitik har utvecklats sedan början av 1990-talet, eftersom denna utveckling har betydelse för FBL:s tillämpning och anpassning till samhällets behov.

I det tredje kapitlet följer sedan problemformulering, syfte och frågeställningar.

2.1 Allmänna intressen vid fastighetsbildning

I FBL kapitel tre återfinns de allmänna krav som styr utformningen av fastigheter. Alla dessa regler är tvingande och måste vara uppfyllda för att en fastighetsbildningsåtgärd ska vara tillåten. Huvudsyftet med bestämmelserna är att marken ska utnyttjas på ett sätt som är rationellt för samhället. Lagtexten i kapitlet är generellt utformad och har ramlagskaraktär vilket innebär att tillämpningen ska anpassas till rådande förhållanden i samhället, till exempel jord- och skogsbrukspolitik, miljömål och regionalpolitiska intressen. Den allmänt hållna lagtexten innebär att förarbeten och praxis tjänar en stor roll vid tolkningen.⁵

I FBL 3:1 återfinns de allmänna lämplighetsvilloren för fastighetsbildning. En fastighet ska med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar bli varaktigt lämpad för sitt ändamål. Det ska även beaktas särskilt att den får en lämplig utformning och tillgång till vägar. Begreppet omfattning innefattar en bedömning av vad som är en lämplig storlek för fastigheten och inom utformning berörs bland annat fastighetens arrondering⁶. Dessa aspekter är intressanta när det handlar om bostadsfastigheter med mer mark än vad som utgör själva tomtplatsen. Vidare ska enligt FBL 3:1 en fastighet för bebyggelse kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp. Det krävs även att fastigheten är varaktigt lämplig för ändamålet och att den kommer till användning inom överskådlig tid. Om ändamålet med åtgärden bör tillgodoses på annat sätt än genom fastighetsbildning får åtgärden inte äga rum.

Arbetet kommer att inriktas på de stora bostadsfastigheternas lämplighet enligt FBL 3:1, men för att sätta ämnet i ett sammanhang anses det vara av intresse att göra en kort redogörelse även för andra lagparagrafer i FBL kapitel tre som är av betydelse. Redogörelserna nedan är inte fullständiga, utan sådant som saknar relevans för bildande av stora bostadsfastigheter har utelämnats.

⁵ Ekbäck, *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning*, s. 23

⁶ Ekbäck, *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning*, s. 28-30

Enligt FBL 3:2 2 st får fastighetsbildning inte ske så att syftet med naturvårdsföreskrifter eller andra liknande bestämmelser för områdets markanvändning motverkas. Undantag får göras om det finns ett meddelat tillstånd för de åtgärder som står i strid med bestämmelserna. Ett vanligt förekommande exempel på bestämmelser som faller under prövning i anslutning till denna paragraf är strandskyddet⁷.

Vid fastighetsbildning utanför detaljplanelagt område, vilket de stora bostadsfastigheterna i regel är, får åtgärden inte försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området enligt FBL 3:3.

FBL 3:5-7 innehåller särskilda bestämmelser för jord- och skogsbruk. Dessa aktualiseras i hög grad vid bildande av stora bostadsfastigheter eftersom marken ofta kommer från en jord- eller skogsbruksfastighet. Vid en fastighetsbildningsåtgärd måste samtliga i åtgärden ingående fastigheter uppfylla kraven i FBL kapitel tre, alltså den fastighet som avstår mark.

Enligt FBL 3:5 ska en jord- eller skogsbruksfastighet vara utformad så att det företag som ska bedrivas kan ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Hänsyn vid bedömningen ska ges åt möjligheten för brukaren att kunna kombinera företaget med annan verksamhet på orten, intresset av sysselsättning och bosättning i glesbygd samt värden av natur- och kulturmiljöer. I FBL 3:6 återfinns en skyddsparagraf för jordbruket som säger att om fastighetsbildningen innebär en olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen får den inte äga rum. Liknande skydd gällande skogsbruk finns i FBL 3:7 och innebär att mark avsedd för skogsbruk inte får delas in på sådant sätt att möjligheten till ekonomiskt utbyte av marken försämras av någon betydelse. Fastighetsbildningen får inte heller innebära en skadlig delning av en skogsbruksfastighet.

Avslutningsvis ska nämnas att fastighetsbildning kan ske även om någon av fastigheterna inte skulle vara varaktigt lämpliga för sitt ändamål, med stöd av undantagsregeln i FBL 3:9. Det ställs då krav på att åtgärden ska innebära en total förbättring av fastighetsindelningen samtidigt som en mer ändamålsenlig fastighetsindelning inte motverkas.

2.2 Fastighetsbildningsprocessen och rättslig överprövning

Frågor om fastighetsbildning handläggs av lantmäterimyndigheten inom ett förrättningsförfarande. Lantmäteriet är i sin handläggning skyldiga att bevaka både enskilda och allmänna intressen, även om dessa inte företräds av någon part i ärendet.⁸ Vid behov ska lantmäteriet samråda med andra myndigheter som berörs av fastighetsbildningsåtgärden, vilket framgår av FBL 4:25. Samrådets syfte är bland annat att de myndigheter som bevakar de allmänna intressena i FBL kapitel tre ska få en möjlighet att föra fram sina synpunkter och kunna bidra med information som kan ligga till grund för vidare utredning av

⁷ Bestämmelser kring strandskydd finns i MB 7:13-7:18h. Generellt gäller strandskydd vid alla hav, insjöar och vattendrag i Sverige. Området som omfattas sträcker sig 100 m från strandlinjen upp på land och 100 m ut i vattnet. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområdet samt att bevara goda livsmiljöer för djur och växter, både på land och i vattnet.

⁸ Ekbäck, *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning*, s. 81

förutsättningarna. Samrådet påverkar dock inte lantmäteriets rätt att självständigt fatta beslut i ärendet.⁹

Beträffande jord- och skogsbruksnäringarna som allmänna samhällsintressen är länsstyrelsen den myndighet som har till uppgift att bevaka att de tillgodoses vid lantmäteriförrättning. Detta innebär att det är de som är samrådspart när lantmäteriet behöver råd kring dessa frågor kopplat till FBL 3:5-7. Länsstyrelsen har även till uppgift att bevaka de flesta av naturvårdsföreskrifterna som faller under prövning i FBL 3:2 2 st, till exempel naturreservat och riksintressen. Beträffande strandskyddet kopplat till FBL 3:2 2 st är det dock kommunen som tjänar som samrådspart. Kommunen ansvarar även för att ge råd om den planmässiga bedömningen inom ramen för FBL 3:3.

Fram till årsskiftet 2017/2018 användes inför samråd *Gröna häftet*, vilket var ett dokument framtaget mellan lantmäteriet och Länsstyrelserna i Värmlands och Västra Götalands län. Dokumentet syftade till att ge råd, riktlinjer, rutiner och rekommendationer för samråd mellan parterna. Efter årsskiftet 2017/2018 avskaffades häftet tillsammans med liknande regionala avtal mellan lantmäteriet och andra länsstyrelser över hela landet. Syftet var att ett enhetligare och effektivare arbetssätt skulle ta vid.¹⁰

Ett fastighetsbildningsbeslut berörande allmänt intresse får överklagas av länsstyrelsen för områden utom plan (och inom plan om marken som berörs är avsedd för jordbruksändamål) och av kommunens byggnadsnämnd i samtliga fall. Detta framgår av FBL 15:7 och 15:8. Enligt FBL 4:33a ska sakägare och andra som har rätt att överklaga ett fastighetsbildningsbeslut alltid underrättas skriftligen när en förrättning har avslutats. Detta innebär att länsstyrelsen blir underrättade om alla fastighetsbildningsåtgärder som sker utom plan, d.v.s. på landsbygden där stora bostadsfastigheter bildas.

Lantmäteriets beslut om fastighetsbildning överklagas till MMD som första instans och vidare till MÖD som andra instans. Prövningstillstånd krävs för att ett fall ska tas upp i MÖD. Normalt sett är MÖD sista instans, men i fall där en överprövning kan vara av vikt för rättstillämpningen kan de lämna tillstånd för en överklagan till HD.¹¹ Sker en överklagan i sådant fall måste även HD besluta om att lämna prövningstillstånd för att saken ska tas upp till prövning. Det räcker alltså inte med att MÖD tillåter en överklagan.

MMD samt MÖD bildades den 2 maj 2011. Tidigare handlades överklagade mål inom fastighetsbildning av fastighetsdomstolarna som första instans.¹² Som andra instans fanns hovrätterna. För att fallet skulle tas upp i hovrätten krävdes prövningstillstånd efter en lagändring år 2008. Tidigare togs alla av fastighetsdomstolarnas överklagade mål upp. Som sista instans prövades fallen i HD. För detta krävdes också prövningstillstånd men inget

⁹ Lantmäteriet, *Handbok FBL*, s. 360

¹⁰ Karlsson, *En studie av Lantmäteriets beaktande av strandskyddet och samråd i fastighetsbildning för bostadsfastigheter inom strandskyddsområden*, s. 21-22 och bilaga F.

¹¹ Ekbäck, *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning*, s. 107

¹² Sveriges domstolar, *Mark- och miljödomstol*

särskilt tillståndsbeslut från hovrätterna krävdes på det sättet som MÖD måste lämna tillstånd idag, utan alla mål kunde överklagas till HD.¹³

Den största skillnaden mellan en lantmäteriförrättning och ett domstolsförfarande är underlaget vilket ligger till grund för den prövning som görs i fallet. Lantmäteriförrättningen grundar sig på officialprincipen vilken innebär att myndigheten ska se till att samtliga förutsättningar blir utredda samt att såväl allmänna som enskilda intressen skyddas. Utredningsplikten finns lagstadgad i FBL 4:25. Till skillnad från en lantmäteriförrättning bygger förfarandet i domstol på de yrkanden, grunder och bevisning som respektive part framlägger i målet.¹⁴ Dessa skillnader är viktiga att ha i åtanke när rättsfall studeras inom lantmäteriområdet.

2.3 Lantmäteriets dokumentation av handläggningen

Lantmäteriet, i egenskap av förvaltningsmyndighet ska i sin handläggning uppfylla de krav som ställs i FL. Enligt FL 31 § ska ett beslut som påverkar någons situation motiveras på ett klagande sätt, om det inte är uppenbart obehövligt. Motiveringen ska innehålla information om vilka föreskrifter som ligger till grund för beslutet samt vilka omständigheter som myndigheten baserat sitt ställningstagande på.

Att motivera ett beslut på ett bra sätt fyller flera syften, bland annat skapar det förtroende om att beslutet är sakligt och korrekt, och att ett överklagande inte skulle leda till något annat utfall. Ett välmotiverat beslut skapar även en större tillit hos allmänheten om att myndigheten agerar med kompetens och objektivitet. Är beslutet dåligt motiverat blir det svårt att förstå, och det skapas osäkerheter kring hur en part ska ställa sig till beslutet. Risken finns då att fler beslut överklagas. Sammanfattningsvis kan sägas att myndigheten ska redovisa hur den resonerat.¹⁵ Men hur noga och hur detaljerat ska motiven återges? Handboken till FBL ger ingen vägledning kring hur mycket information förrättningslantmätaren bör återge i protokollet, vilket är den handling där besluten redovisas tillsammans med skälen.

Arbetets ursprungliga idé var att undersöka hur mycket produktiv mark som överfördes från jord- eller skogsbruksfastigheter till bostadsfastigheter under ett år i Västra Götalands län, samt hur denna skogsmark var fördelad över länet geografiskt sett. Syftet var även att undersöka hur mängden skog hade motiverats utifrån fastighetens lämplighet. Denna idé fick revideras efter hand då de förrättningsakter som ligger till grund för undersökningen generellt sett inte innehöll den information som behövdes för att besvara frågeställningarna.

2.4 Hållbar utveckling och fastighetsbildning

Begreppet hållbar utveckling som det är känt idag myntades år 1987 i FN rapporten *Vår gemensamma framtid* eller Brundtlandsrapporten som den kom att kallas. Rapporten definierade begreppet hållbar utveckling och dess tre grundpelare: Social hållbarhet, ekonomisk

¹³ Jama, *Utvärdering av reformen om mark- och miljödomstolar*, s. 15

¹⁴ Ekbäck, *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning*, s. 82

¹⁵ Zetterström, *Förvaltningsrätt*, s. 52-53

hållbarhet och ekologisk hållbarhet. Med begreppet hållbar utveckling menas att tillgodogörandet av dagens behov inte ska minska framtida generationers möjlighet att tillgodose sina behov. Det framgår i Brundtlandsrapporten att hållbar utveckling måste genomsyra hela samhällsutvecklingen och att samtliga tre pelare ska värderas lika starkt i prövningen av vad som är hållbart.¹⁶ Eftersom fastighetsbildningsprocessen är en central del av samhällsbyggnadsprocessen, som i sin tur är starkt sammanflätad med samhällets utveckling, är det relevant att integrera hållbar utveckling i fastighetsbildningen.

Ett av fastighetsbildningsprocessens syften är att bidra till förutsebarhet och långsiktighet i fastighetsindelningen vilket bidrar till trygghet på fastighetsmarknaden som i sin tur bidrar till att fastigheterna i fråga blir mer attraktiva som pantsättningsobjekt.¹⁷ En sådan långsiktighet torde, förutom att skapa ekonomisk hållbarhet, bidra till den sociala hållbarheten eftersom fastighetsägare vet att fastigheten de innehar är lämplig för sitt ändamål och därmed känner sig trygga till att våga investera i sitt bostadshus, sin gård eller sin industri. Lämplighetskraven i FBL 3:1 ställer upp ett antal kriterier som måste vara uppfyllda för att en fastighet ska anses vara lämplig. Ett av de mest centrala kriterierna är att fastigheten ska vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Med detta menas att en fastighet som bildas för ett visst ändamål också ska utformas så att den blir lämplig för det ändamålet, därutöver ska lämpligheten på lång sikt ha förutsättningar att bevaras¹⁸.

Vid fastighetsbildning måste även hänsyn tas till allmänna intressen. Det generella strandskyddet är exempel på ett sådant intresse som behöver tas i beaktande vid bildande av fastigheter. Strandskyddets syften är enligt MB 7:13 att dels främja den sociala hållbarheten genom att säkerställa den allemansrättsliga tillgången till stränder och dels att främja den ekologiska hållbarheten genom att skydda naturmiljön runt sjöar, vattendrag och längs kuster. Vid fastighetsbildning inom strandskydd ska dessa intressen bevakas eftersom fastighetsbildning kan leda till ändrad markanvändning vilket i sin tur riskerar att skada strandskyddets syften.

2.5 Markpolitik

År 1990 inleddes en avregleringsperiod inom den svenska jordbrukspolitiken vilket innebar att de tidigare produktionsfrämjande regleringarna avskaffades och istället skulle anpassning till marknadens villkor ske. Redan år 1991 i samband med Sveriges ansökan om medlemskap i EU kom politiken att få ändrad skepnad och en anpassning mot den inom EU gemensamma jordbrukspolitiken påbörjades. I och med Sveriges intåg i EU år 1995 var den produktionsfrämjande jordbrukspolitiken tillbaka.¹⁹ Dagens gällande landsbygdsprogram är en del av Europa 2020, EU:s strategi för tillväxt och sysselsättning. Jordbrukspolitiken riktar sig således mot det övergripande målet om en smart och hållbar tillväxt för alla. I

¹⁶ Förenta Nationerna, *Our common future, from one earth to one world* i *Our common future*, s. 6

¹⁷ Ekbäck, *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning*, s. 1-2

¹⁸ Ekbäck, *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning*, s. 32-33

¹⁹ Jordbruksverket, *Jordbrukarstödens utveckling*

landsbygdsprogrammet har sedan tre övergripande mål tagits fram, följt av sex olika prioriteringar, bland annat ska lönsamheten och konkurrenskraften i alla regioner och i alla olika typer av jordbruksföretag förbättras och på landsbygden ska social och ekonomisk utveckling främjas.²⁰ Regeringens ambitioner med landsbygdsprogrammet är att skapa ett konkurrenskraftigt och miljömedvetet näringsliv i hela Sverige. Lönsamma och livskraftiga företag tillsammans med aktiva bönder ska bidra till att skapa en modern landsbygd och ett öppet landskap.²¹

Gällande skogspolitik finns inga gemensamma riktlinjer inom EU, så som det finns inom lantbrukspolitiken. Det är istället upp till varje medlemsland att sätta upp sina egna riktlinjer.²² För Sveriges del utgörs skogspolitiken sedan år 1993 av två jämställda mål, ett miljömål och ett produktionsmål. I *Regeringens proposition 1992/93:226 om en ny skogspolitik* uttrycks att skogen är en nationell tillgång som ska skötas så att den långsiktigt ger en god avkastning samtidigt som den biologiska mångfalden behålls²³. De nya målen innebar en skärpning med hänseende på miljön, jämfört med det tidigare skogspolitiska beslutet från år 1979²⁴. Sedan länge har skogsnäringen varit viktig för att Sverige ska nå ekonomisk tillväxt, balans i utrikesbetalningarna och god sysselsättning, något som fortsatt ska strävas efter inom ramarna för de nya målen²⁵. Det svenska skogsbruket ska fortsatt expandera²⁶. I samband med vissa ändringar i skogsvårdslagen slog regeringen fast i sin proposition 2007/08:108 att de övergripande grunderna för den gällande skogspolitiken bör kvarstå även i fortsättningen²⁷.

²⁰ Jordbruksverket, *Landsbygdsprogrammet del av Europa 2020*

²¹ Regeringskansliet, *Landsbygdsprogrammet godkänt av EU-kommissionen*

²² Skogsstyrelsen, *EU-arbete*

²³ Prop. 1992/93:226 s. 1

²⁴ Prop. 1992/93:226 s. 26

²⁵ Prop. 1992/93:226 s. 22-23

²⁶ Prop. 1992/93:226 s. 23

²⁷ Prop. 2007/08:108 s. 1

3 Problemformulering och frågeställning

Det vanligaste fallet som nu prövas av domstol inom ramarna för FBL 3:1 är stora bostadsfastigheter på landsbygden med kombinerade ändamål. Framförallt är det omfångskriteriet som tas upp till prövning. Teknologie doktor Linda Sabel har i samband med sin doktorsavhandling gallrat fram 96 st rättsfall som berör FBL 3:1 varav 25 st av dessa berör just stora bostadsfastigheter och dess omfång. Att så många fall berörande stora bostadsfastigheter har tagits upp till prövning kan bero på att det är populärt bland befolkningen att ansöka om bildande av sådana fastigheter samtidigt som företrädare för de allmänna intressena ställt sig kritiska och därmed överklagat. Drygt hälften av de mål som tagits upp i domstol berör även fråga om strandskydd vilket är en indikation på att det är önskvärt att tillföra extra arealer mark i dessa attraktiva lägen. Näst efter strandskydd berör många fall mängden skogsmark som läggs till bostadsfastigheten.²⁸ Bevisligen är stora bostadsfastigheter på landsbygden ett aktuellt ämne där det råder delade meningar om vad som är att anse som lämpliga fastigheter och inte. Med tanke på att så många fall tagits upp i domstol kan det vara ett tecken på att rättstillämpningen är varierande. Det är därför av intresse att dels studera vad som är gällande rätt och dels studera hur lantmäteriet hanterar lämplighetsbedömningen i de förrättningar som genomförs.

En annan aspekt som gör ämnet relevant att undersöka är följande: Länsstyrelsen som företrädare för allmänna intressen överklagar förrättningar baserat på skyddet för jord- och skogsbruksnäringarna i FBL 3:5-7. I domstol har det visat sig att de ofta även tar med lämpligheten enligt FBL 3:1 som argument när de överklagar förrättningar. Eftersom FBL 3:1 primärt inte är en paragraf som bevakas av någon myndighet med allmänt intresse utan sådant som i första hand enbart faller på lantmäteriets bedömning är det av intresse att studera hur lämplighetsprövningen enligt paragrafen faller ut och hur de fastigheter som bildas ser ut.

3.1 Syfte och frågeställningar

Syftet med studien är att klargöra inom vilka ramar en stor bostadsfastighet på landsbygden med kombinerade ändamål kan bildas samt att undersöka hur de fastigheter som bildats ser ut och hur de förhåller sig till den gällande rätten.

Frågeställningar:

- Vad är gällande rätt för lämplighetsbedömningen av stora bostadsfastigheter på landsbygden med kombinerade ändamål?
- Hur ser de stora bostadsfastigheter ut som bildats i Västra Götalands län år 2018?
- Hur förhåller sig de fastigheter som bildats till den gällande rätten?

²⁸ Sabel, *Samhällets styrning av fastighetsindelningen*, s. 145 och s. 153

3.2 Avgränsningar

Det finns flera aspekter i FBL 3:1 som måste vara uppfyllda för att en fastighet ska vara lämplig för sitt ändamål och de är av olika karaktär beroende på vilken typ av fastighet som ska bildas. Därför har det i studien valts ut fyra aspekter som bedöms påverka lämplighetsbedömningen samt vara av större vikt vid bildande av kombifastigheter. Dessa aspekter är fastighetsbildning inom strandskyddsområde, tillförsel av skogsmark, samt fastighetens omfattning och utformning. De resterande aspekterna så som till exempel kraven på tillgång till väg och vatten samt avlopp har inte undersökts eftersom de är att anse som mer generella krav för bostadsfastigheter.

För att kunna genomföra studien praktiskt har Västra Götalands Län och år 2018 valts ut för undersökning av de stora bostadsfastigheter med kombinerade ändamål som bildats.

4 Metod

Inledningsvis kommer vetenskaplig metod att behandlas i kapitel 4.1. I kapitel 4.2 presenteras sedan det praktiska tillvägagångssättet för studiens rättsdogmatiska del och i kapitel 4.3 presenteras det praktiska tillvägagångssättet för den rättssociologiska delen.

4.1 Vetenskaplig metod

Olika typer av metoder, till exempel kvantitativa och kvalitativa kan kombineras så att de tillsammans ger en mer fullständig bild av det som ska undersökas. De olika metoderna kan redogöra för olika infallsvinklar och bidrar med olika slags information till undersökningen. Att kombinera flera olika metoder kallas för triangulering.²⁹ För att få en så bred bild som möjligt av hur bildandet av bostadsfastigheter med kombinerat ändamål ser ut har både kvalitativ och kvantitativ metod använts. För att ta reda på hur gällande rätt ser ut har en rättsdogmatisk studie genomförts vilken kan beskrivas som kvalitativ. Lagtext, förarbeten, rättsfall och annan litteratur har studerats. För att ta reda på hur rättstillämpningen ser ut vid bildandet av stora bostadsfastigheter har en rättssociologisk studie genomförts där lantmåteriförrättningar studerats. Den rättssociologiska studien resulterar i ett datamaterial vilket analyseras med kvantitativ metod.

Kvalitativ metod och rättsdogmatik

Kvalitativa metoder passar sig väl när man är ute efter att få en djupare förståelse för ett specifikt problem eller en specifik situation.³⁰ Mer specifikt kommer den rättsdogmatiska metoden att användas inom ramen för studien.

Rättsdogmatiken kan sägas ha som syfte att förklara gällande rätt utifrån de allmänt accepterade rättskällorna inom fältet. Det innebär att gällande rätt kan förklaras genom att undersöka och analysera hur rättspraxis, lagförarbeten, doktrin och lagstiftningen i sig skapar den rätt som kan anses gälla inom ämnet, till exempel inom fastighetsbildning. Målet är att komma fram till en rimlig tolkning av hur en domstol skulle kunna förväntas döma inom det ämne eller typfall som valts att studeras.³¹

Den rättsdogmatiska undersökningen i den här studien går ut på att fastställa gällande rätt för det så kallade lämplighetskravet inom fastighetsbildning enligt FBL 3:1 där fokus kommer vara på att undersöka hur gällande rätt ser ut då större bostadsfastigheter med kombinerade ändamål bildas. Fastighetsbildningslagen är en så kallad ramlag vilket innebär att det finns ett visst tolkningsutrymme om vad som är lämplig fastighetsbildning. Detta leder till att lagen inte tolkas ordagrant och därför är det rättspraxis och lagförarbeten som får stort utrymme i den här rättsdogmatiska undersökningen av gällande rätt³². Även doktrin i form av en doktorsavhandling, lagkommentarer och utförande myndighets handbok, som tillhandahåller

²⁹ Eliasson, *Kvantitativ metod från början*, s. 31

³⁰ Björklund & Paulsson, *Seminarieboken*, s. 65

³¹ Kleineman, *Juridisk metodlära*, s. 21

³² Kleineman, *Juridisk metodlära*, s. 22

riktlinjer för hur lagen kan tillämpas, kommer att användas. Att sedan kombinera den kvalitativa studien nämnd ovan med en kvantitativ studie har gett studien ett bredare perspektiv inom ämnet.

Kvantitativ metod och rättssociologi

En undersökningsmetod inom den kvantitativa metodteorin är icke experimentella undersökningar. Dessa undersökningar kännetecknas av att enbart innefatta observationer av vissa givna variabler, hur de förekommer och hur de samvarierar.³³ Inom icke experimentella undersökningar har påverkan på individerna som ska studeras redan skett eller så är det omöjligt att genomföra en påverkan. Det kan t.ex. handla om att studera effekterna av en viss händelse. När det inte finns en hypotes som styr den icke experimentella undersökningen kan undersökningen kategoriseras som en rent beskrivande undersökning. En sådan kännetecknas av att så mycket information som möjligt samlas in för att kunna ligga till grund för vidare analyser.³⁴ Den kvantitativa undersökningen som genomförs inom ramen för detta arbete har karaktären av att vara en rent beskrivande undersökning. Förrättningar där stora bostadsfastigheter på landsbygden har bildats har studerats med öppet sinne, utan någon hypotes. Målet har varit att samla in så mycket information som möjligt av dessa förrättningar för att kunna analysera gentemot gällande rätt och syftena med ändringarna i FBL år 1991 och år 1994 till följd av proposition 1989/90:151 och 1993/94:27 (se mer i kapitel 5.1).

Den rättssociologiska metoden syftar till att klargöra hur den gällande rätten tillämpas i verkligheten och vilka effekter den får på samhället. Detta sker genom att systematiska studier genomförs på hur gällande rätt tillämpas och innebär att rättssociologin är en empirisk vetenskap.³⁵ Till skillnad från den rättsdogmatiska metoden redogör den rättssociologiska metoden för hur gällande rätt tillämpas helt utan hänsyn till vad rättskällor och lagstiftning föreskriver³⁶.

Således är den kvantitativa metoden i studien en rättssociologisk undersökning där empirin utgår från de förrättningar som samlats in och analyserats. De data som samlats in från dessa förrättningar har bearbetats till statistik och sedan analyserats mot den gällande rätt som fastställts i den rättsdogmatiska undersökningen. Slutsatser kan sedan dras utifrån huruvida rättstillämpningen är att anse som korrekt och vad den får för effekter på samhället.

³³ Hartman, *Vetenskapligt tänkande*, s. 249

³⁴ Hartman, *Vetenskapligt tänkande*, s. 261-262

³⁵ Hydén, *Juridisk metodlära*, s. 207

³⁶ Hydén, *Juridisk metodlära*, s. 208

4.2 Tillvägagångssätt för rättsdogmatisk undersökning

För undersökning av vad som är gällande rätt har, förutom lagtexten i sig, rättskällor på tre nivåer använts: Rättspraxis, lagförarbeten och doktrin.

Rättspraxis

I arbetet med att försöka definiera ramen för vad som är att anse som en lämplig bostadsfastighet med kombinerade ändamål enligt FBL 3:1 behövde praxis undersökas genom att analysera relevanta rättsfall. Dessa rättsfall inhämtades genom lantmäteriets rättsfallsreferat i handboken³⁷, genom lagkommentarer på Zeteo, genom MÖD:s hemsida, genom ett examensarbete³⁸ samt genom hjälp från en förrättningslantmätare. Vissa av rättsfallen har fått beställas från respektive domstol för att kunna studeras i sin helhet. De rättsfall som valdes ut för djupare analys var fall där FBL 3:1 hade prövats i situationer där bostadsfastighet för kombinerade ändamål ingått eller liknande fall där eventuell analogi kunde hittas. Fallen som undersökts har varit att anse som relevanta eftersom de behandlar lämplighetskravet i FBL 3:1 i de olika typsituationer som studien undersöker. Rättsfallen skulle även komma från andra eller tredje instans för att anses vara relevanta. Totalt analyserades elva rättsfall på djupet.

Lagförarbeten

Ett led i att utforma den gällande rätten var att läsa de lagförarbeten som ligger till grund för lämplighetskravet i FBL. De propositioner som har legat till grund för ändringarna i FBL kapitel tre är proposition 1989/90:151 och proposition 1993/94:27.

Doktrin

Förutom att ha gett ledning om vilka rättsfall som är av intresse för studien så har lantmäteriets handbok för FBL också fungerat som doktrin i undersökningsarbetet med att ta fram gällande rätt. Handboken tillhandahåller riktlinjer som tar upp hur olika moment i fastighetsbildningen kan genomföras eller prövas för att uppfylla kraven i FBL. De riktlinjer som tas upp i handboken är förankrade i rättspraxis och lagförarbeten för respektive paragraf och kapitel. I studien har fokus främst varit att granska handbokens riktlinjer om hur lämplig fastighetsbildning ska uppnås i fallen där större bostadsfastigheter på landsbygden med kombinerade ändamål bildas.

Vid sidan om lantmäteriets handbok har Zeteos lagkommentar till FBL studerats som doktrin. Lagkommentaren är författad av Fredrik Bonde (chefsjurist vid Lantbrukarnas riksförbund³⁹), Anders Dahlsjö (före detta fastighetsråd vid Svea hovrätt⁴⁰) och Barbro

³⁷ Lantmäteriet, *Handbok FBL*

³⁸ Danielsson, Haraldson, *Stora bostadsfastigheter i glesbygd* s. 23

³⁹ Norstedts Juridik, *Fredrik Bonde*

⁴⁰ Norstedts Juridik, *Anders Dahlsjö*

Julstad (teknologie doktor vid KTH⁴¹) vilka samtliga besitter stora expertkunskaper inom området fastighetsbildning och fastighetsrätt.

Även doktorsavhandlingen *Sambällets styrning av fastighetsindelningen. Dåtid, nutid och framtid* av Linda Sabel, teknologie doktor, vid avdelningen för fastighetsvetenskap på KTH, har använts som doktrin och då främst del två av avhandlingen som behandlar bland annat gällande rätt.

4.3 Tillvägagångssätt för rättssociologisk undersökning

Som grund för studien har förrättningsprotokoll där bildande av bostadsfastigheter med kombinerade ändamål analyserats. Analysmaterialet baseras på en lista som tillhandahållits av Länsstyrelsen i Västra Götalands län. Där finns samtliga lantmäteriärenden som berört länsstyrelsen (2104 st) under år 2018 registrerade, det vill säga bland annat alla förrättningar utanför detaljplanelagt område. Listan innehöll även flera andra situationer då lantmäteriet kontakter länsstyrelsen angående olika frågor som berör deras verksamhet. De situationer som omfattade genomförda förrättningar var nämnda som: Begäran, förfrågan, information, meddelande och underrättelse. Det första steget i gallringen blev således att behålla den del av listan där ovanstående situationer benämns medan de övriga situationerna, till exempel begäran om samråd, gallrades bort.

Baserat på den lista som erhållits från länsstyrelsen användes lantmäteriets tjänst *Arkivsök* för att få tillgång till de aktuella förrättningarna. Det andra steget i gallringen handlade om att ta fram de förrättningar där bostadsfastighet med kombinerade ändamål bildats och vunnit laga kraft. För att ta fram dessa förrättningar utfördes en gallring där endast de förrättningar som behandlade fastighetsbildning av större bostadsfastighet med kombinationsändamål, till exempel mindre djurhållning, växtodling eller möjlighet till vedbrand, gallrades fram. Bildandet av en sådan fastighet kan ske dels genom avstyckning, dels genom fastighetsreglering då mark tillförs en befintlig bostadsfastighet eller då mark överförs från en jord- eller skogsbruksfastighet så att det som blir kvar bildar kombifastigheten, men även genom de mindre vanliga åtgärderna klyvning eller sammanläggning. Alla dessa situationer innefattas i studien. Efter att dubletter tagits bort återfanns förrättningsprotokoll med totalt 269 st användbara fastigheter för djupare analys. Den djupare analysen av protokollen gick ut på att samla in de data som var av relevans för arbetet. All data från protokollen statistikfördes i en matris i programmet Excel.

De data som statistikfördes var:

- Storleksuppgifter på fastigheten och eventuellt tillförd mark.
- Vilka kombinationsändamål som fastigheten bildades med.
- Vilka olika typer av markslag som ingår eller tillförs.
- Om det anges om skogen är av intresse för det aktiva skogsbruket eller inte när skog ingår eller överförs till fastighet.

⁴¹ Norstedts Juridik, *Barbro Julstad*

- Om fastighetsbildningen sker inom strandskyddsområde och i så fall om förrättningslantmätaren har samrått med kommun eller länsstyrelse.
- Antalet skiften som fastigheten bildades med.

4.3.1 Studie av överklagade förrättningar år 2018

I kapitel 6.7 görs en mindre studie av fem rättsfall från år 2018 där förrättningsbeslut av kombifastigheter överklagats av länsstyrelsen. Studien visar på hur länsstyrelsen arbetar för att tillämpa gällande rätt och i viss mån påverka rättspraxis.

5 Gällande rätt

I detta kapitel presenteras den rättsdogmatiska delen av studien. Det kommer att redogöras för hur förarbeten, praxis och doktrin behandlar frågan om stora bostadsfastigheter. Syftet är att klargöra vilka ramar som gäller för bildandet av stora bostadsfastigheter utifrån dessa rättskällor. Inledningsvis presenteras förarbeten följt av elva rättsfall på området. Det är dessa källor som väger tyngst. Sedan behandlas lantmäteriets handbok och Zeteos lagkommentarer till FBL 3:1. Kapitlet avslutas med en analys där informationen från rättskällorna vägs samman för att ligga till grund för tolkningen av gällande rätt. I kapitel 6 följer sedan den rättssociologiska delen av studien där lantmäteriets bildande av kombinationsfastigheter undersöks i förhållande till gällande rätt.

Utgångspunkten för den rättsdogmatiska studien är lagtexten i FBL 3:1 1 st som lyder:

”Fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Om fastigheten ska användas för bebyggelse, ska den vidare kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp. Fastighetsbildning får inte äga rum, om den fastighet, som ska nybildas eller ombildas för nytt ändamål, inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Fastighetsbildning får inte heller äga rum, om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning.”

5.1 Förarbeten

Nedan behandlas två propositioner berörande ändringar i FBL kapitel tre. Det svepande motiv och ledord som genomsyrar båda dessa propositioner är att landsbygdsutvecklingen ska främjas.

Proposition 1989/90:151

I propositionen behandlades huvudsakligen två frågor. Dels en sänkning av det ekonomiska krav som finns vid lämplighetsbedömningen av jord- och skogsbruksfastigheter, och dels möjligheten att kunna bilda större bostadsfastigheter på landsbygden.

Propositionen grundar sig på en rapport som tagits fram av lantmäteriverket (nuvarande lantmäteriet) på uppdrag av regeringen. I rapporten framhålls avgränsningsproblematiken mellan dels jordbruksfastigheter och dels de nya större bostadsfastigheterna. Det som anges vara avgörande vid bedömning av fastighetens användning är huruvida verksamheten som bedrivs på fastigheten är av hobby- eller näringskaraktär. Fastigheter med odling för husbehov eller djurhållning av fritidsändamål bör klassas som bostadsfastigheter medan fastigheter där det bedrivs näringsverksamhet bör klassas som jordbruksfastigheter. Några exakta arealgränser för hur stor en bostadsfastighet kan vara, eller hur liten en jordbruksfastighet kan vara går inte att sätta upp, utan en sådan bedömning måste göras i varje enskilt fall med hänsyn till regionala och lokala förutsättningar. Samhällets förändring

och den vid varje tid rådande synen på vad som är en lämplig markanvändning bör också läggas vikt.⁴²

I rapporten behandlas även frågan om huruvida en bostadsfastighet ska kunna göras större för att tillgodose arealbehovet av en näringsverksamhet. Att näringsverksamheter bedrivs inom fastigheter lämpade för bostäder hade länge varit ett faktum som inte vållat några problem inom fastighetsbildningssammanhang då det ofta rört sig om mindre arealkrävande verksamheter som till exempel affärsrörelse eller verkstad. Genom att göra det möjligt att tillskapa större bostadsfastigheter med kombinerat ändamål i form av näringsverksamhet blir det möjligt att även bedriva rörelser som till exempel uppställningsplatser för fordon. Detta främjar en bosättning på landsbygden med möjlighet till försörjning inom den egna fastigheten vilket är ett viktigt intresse ur regionalpolitiskt perspektiv, framförallt inom glesbygder. Verksamheter i form av till exempel gårdsmejerier framhålls som ett gränsfall där det kommer att bli svårt att avgöra om fastigheten i fråga ska vara att anse som bostad kombinerat med näringsverksamhet eller som en ren jordbruksfastighet.⁴³

Förslaget gällande möjligheten att bilda större bostadsfastigheter på landsbygden kom att uttryckas enligt följande i propositionen:

”Det skall vara möjligt att på landsbygden bilda bostadsfastigheter som inrymmer mark för viss näringsverksamhet eller för hobbyverksamhet i form av till exempel mindre djurbållning eller odling”⁴⁴

Möjligheten att bilda sådana större bostadsfastigheter skulle rymmas även inom den äldre lydelsen av FBL 3:1, men för att komma förbi den praxis om att en bostadsfastighet inte ska vara större än tomtplatsen, som råder i och med uttalandena i de äldre förarbetena (se mer i kapitel 1), behövde paragrafen ändras i viss mån. Genom en ändring eller jämkning gavs möjlighet till att etablera en ny praxis för paragrafen innefattande innehållet i propositionen. Det skulle enligt det framställande statsrådet inte av principsak, på grund av stark praxis, vara så att stora bostadsfastigheter alltid nekades när det fanns stora fördelar att vinna regionalpolitiskt. Därför ansågs lagändringen och de nya förarbetena fylla en viktig funktion i rättstillämpningen. Möjligheten att lägga till mark för näringsverksamhet, djurbållning eller odling ska finnas så länge det inte strider mot skyddsreglerna för jord- och skogsbruket i FBL 3:6 eller 3:7.⁴⁵ Hänsyn ska även tas till friluftslivet. Skogsmark bör dock som regel inte tillåtas att ingå i en bostadsfastighet. Mindre arealer som saknar intresse för det aktiva skogsbruket kan tillåtas i vissa fall, t.ex. för att skapa en lämplig arrondering av fastigheten.⁴⁶

Enligt propositionen bör det råda restriktivitet gällande fastighetsbildning av större bostadsfastigheter inom områden med strandskydd. Endast i vissa undantagsfall bör större bostadsfastigheter kunna bildas än vad som varit tillåtet enligt tidigare praxis, till exempel

⁴² Lantmäteriverket, *Fastighetsbildning för landsbygdens behov*, s. 78-79

⁴³ Lantmäteriverket, *Fastighetsbildning för landsbygdens behov*, s. 72-73

⁴⁴ Prop. 1989/90:151 s. 16

⁴⁵ Prop. 1989/90:151 s. 18

⁴⁶ Prop. 1989/90:151 s. 22

med syftet att främja natur- eller kulturmiljöer. Om det skulle vara så att en bostadsfastighet tillförs ytterligare mark, utöver själva tomtplatsen inom strandskyddsområde bör det tydligt framgå av förrättningshandlingarna vilket område som faktiskt får användas som bostadstomt.⁴⁷

Gällande den sänkning av kravet på ekonomisk lönsamhet vid lämplighetsbedömningen av jord- och skogsbruksfastigheter innebar propositionen bland annat att lagstiftningen i FBL 3:5 ändrades från att en jordbruksfastighet skulle ge *tillfredställande lönsamhet* för det företag som bedrevs på fastigheten, till att företaget skulle bli som lägst *ekonomiskt godtagbart*. En skogsbruksfastighet skulle tidigare medge *ekonomiskt tillfredställande* skogsdrift. Genom ändringen kom skogsbruksfastigheter att omfattas av samma lydelse som jordbruksfastigheter, *ekonomiskt godtagbart*. Dessutom utökades paragrafen med att hänsyn skulle tas till regionalpolitiska intressen samt betydelsen av att främja natur- och kulturmiljöer. Motivet till ändringarna av det ekonomiska kravet var att jordbrukspolitiken hade förändrats. Deltidsjordbruket, där brukaren inte hade jordbruket som sin fulla sysselsättning hade blivit accepterat. Visserligen kunde sådana fastigheter bildas med stöd av undantagsparagrafen FBL 3:9, vilken hade börjat att tillämpas allt mer frekvent. Men meningen skulle inte vara att FBL ställde högre krav på lönsamhet än vad som rådde enligt de jordbrukspolitiska riktlinjerna som gällde vid tidpunkten.⁴⁸ De sänkta kraven på jord- och skogsbruksfastigheter innebar en förenkling av bildandet av stora bostadsfastigheter, eftersom att dessa ofta bildas genom att mark överförs från just en jord- eller skogsbruksfastighet.

Bostadsutskottet ansåg sig inte ha något att erinra eller särskilt yttra sig över gällande innehållet i propositionen, utan föreslog riksdagen att med bifall till propositionen anta ändringarna i fastighetsbildningslagen. Bostadsutskottet lämnade dock ett förtydligande gällande större bostadsfastigheter på landsbygden för fritidsändamål. De framförde att restriktivitet bör råda gällande att lägga större av arealer mark utöver tomtplats till en bostadsfastighet för fritidsändamål eftersom att marken inte kommer att kunna användas på det sättet som propositionen anförde med avseende på djurhållning eller mindre växtodling. Permanentboende har mer tid att bruka och vårda marken så som tänkt. Däremot torde viss mindre odling kunna ske även på en fritidsfastighet, och fastigheten bör kunna anpassas till detta. Något större arealtillskott borde dock inte komma i fråga. Vidare ska fastighetsbildningen alltid anpassas till regionala förhållanden varför det i områden där konkurrensen om marken är låg kan tillåtas relativt stora fritidsfastigheter medan det i områden med konkurrens om marken eller där friluftslivets intressen är starka bör vara mer restriktivt.⁴⁹

⁴⁷ Prop. 1989/90:151 s. 22-23

⁴⁸ Prop. 1989/90:151 s. 13-14

⁴⁹ BoUs betänkande 1990/91:BoU3

Gällande fastighetsbildning rörande större bostadsfastigheter inom strandskyddsområde delar utskottet propositionens bedömning men vill påminna om att tomtplatsavgränsning sker inom ramen för meddelad strandskyddsdispens. Dock framför utskottet att det ändå kan finnas anledning att redovisa vad som är att anse som tomtmark i förrättningshandlingarna, i enlighet med det som angetts i propositionen.⁵⁰

Riksdagen beslutade den 14 november år 1990 att lämna bifall till bostadsutskottets hemställan i betänkandet kring fastighetsbildning för landsbygdens behov m.m.⁵¹ Lagändringarna trädde sedan i kraft den 1 januari år 1991.⁵²

Proposition 1993/94:27

Efter lagändringarna i FBL, som följde av proposition 1989/90:151 och den nya landsbygdspolitiken som infördes år 1990 behövde jordförvärvslagen ändras för att harmonisera med den nya utvecklingen på landsbygden där bosättningstillväxt och marknadsprinciper satts i fokus. För att stimulera tillväxt på landsbygden gjordes bland annat en lagändring där plikten att skaffa förvärvstillstånd för köp av lantbruksegendom luckrades upp.⁵³

På lantmäteriets begäran blev regeringen uppmärksam på att ytterligare lagändringar i FBL kapitel tre var nödvändiga för att möta de nya förhållandena på landsbygden som lagändringen i jordförvärvslagen medfört. I regeringens proposition 1993/94:27, hädanefter kallad propositionen, behandlades därför frågan om hur FBL på ett effektivare sätt kunde uppnå de mål om landsbygdsutveckling som den tidigare propositionen 1989/90:151 var ämnad att medföra samt anpassas till de nya förhållandena på landsbygden.⁵⁴ Trots att FBL 3:1 inte berördes av denna proposition så understryker lagstiftaren att de föreslagna ändringarna i FBL 3:5-7 är ett steg i att göra fastighetsbildning på landsbygden mer flexibel i syfte att gynna boende och utveckling på landsbygden⁵⁵.

De lagändringar i bland annat FBL 3:5-7 som följde med den nya propositionen syftade till att möjliggöra bildande av mindre jord- och skogsbruksfastigheter än vad tidigare lagstiftning godtagit samt att möjliggöra bildande av jord- och skogsbruksfastigheter som kunde kombineras med andra verksamheter inom samma fastighet eller inom samma ort. Ett av syftena med att möjliggöra bildande av mindre jord- och skogsfastigheter var enligt propositionen att främja landsbygdens utveckling. Detta motiverades med att det uppkommit en allt större efterfrågan på mindre jord- och skogsbruksfastigheter där boende skulle kunna kombineras med jordbruk och skogsbruk på deltid.⁵⁶

För att möjliggöra bildandet av mindre jord- och skogsbruksfastigheter gjordes flera ändringar i lagtexten avseende FBL 3:5. Fokus låg på att sänka det ekonomiska kravet på

⁵⁰ BoUs betänkande 1990/91:BoU3

⁵¹ Sveriges riksdag, *Fastighetsbildning för landsbygdens behov, m.m. BoUs betänkande 1990/91:BoU3*

⁵² Regeringskansliet, *Regeringskansliets rättsdatabaser*

⁵³ Prop. 1993/94:27 s. 8-12

⁵⁴ Prop. 1993/94:27 s. 5-6

⁵⁵ Prop. 1993/94:27 s. 14

⁵⁶ Prop. 1993/94:27 s. 12-14

dessa fastigheter genom att dels ändra innebörden om vad som ansågs vara ett ekonomiskt godtagbart utbyte samt att föra in ny lydelse om att hänsyn till kombinerade verksamheter skulle tas med i den ekonomiska bedömningen. Lagändringen i FBL 3:5 medförde att det ekonomiska kravet ändrades från att ha krävt att brukaren skulle få sin *huvudsakliga inkomst* från enheten till att endast kräva att brukaren ges ett *rimligt ekonomiskt överskott* av verksamheten. Motivet bakom detta var att det ekonomiska kravet inte längre skulle vara lika beroende av att stora rationella brukningsenheter bildades. Detta skulle medföra i kombination med den nya lydelsen om kombinerade verksamheter att mer flexibla jord- och skogsbruksenheter skulle kunna bildas. Ett exempel på en sådan flexibel enhet var bildandet av små jord- eller skogsbruksfastigheter med den huvudsakliga avsikten bosättning där brukandet endast skulle ske under en viss tid på året.⁵⁷

Dock framgår det av propositionen att lagstiftningen i vissa fall fortsatt måste skydda vissa jordbruksintressen. FBL 3:6 syftar till att hindra fastighetsbildning som medför *olägenhet av betydelse* för jordbruket. Inom begreppet *olägenhet av betydelse* ingår bland annat fastighetsbildning där bärkraftiga och väl arronderade familjejordbruk belägna i Götalands och Svealands slättbygder uppdelas. Detta är enligt propositionen inte godtagbart då de är av stor betydelse för rikets livsmedelsförsörjning.⁵⁸ Vidare uttrycks att fastighetsbildning som slår sönder bärkraftiga och välutvecklade jordbruksenheter genom till exempel avstyckning av bostadsenheten inte bör godtas⁵⁹.

När det gäller skogsbruket skärptes skyddslagstiftningen i FBL 3:7 för att balansera upp de lättnaderna i FBL 3:5 som propositionen föreslog. Tanken bakom detta var att om det ekonomiska kravet var för lågt satt gällande skogsbruket så skulle brukaren inte ha incitament nog att ta hand om skogen på ett rationellt sätt.⁶⁰ Vidare skulle skyddsregeln i FBL 3:7 förhindra fastighetsbildning som riskerade att minska avkastningsnivån inom skogsbruket. Riktvärdet för en godtagbar årlig tillväxt för en skogsbruksenhet bedömdes vara 200 - 250 kubikmeter skog⁶¹.

5.2 Rättsfall

I detta kapitel presenteras totalt elva rättsfall. För att underlätta presenteras dom under de tre underrubrikerna skogsmark (kapitel 5.2.1), strandskydd (kapitel 5.2.2) samt omfång och utformning (kapitel 5.2.3). Kategoriseringen har gjorts efter vad som är den huvudsakliga frågan i målet. Som redan nämnts (se kapitel 2.2) är instansordningen för överklagade förrättningar MMD, MÖD och HD från maj 2011 och tidigare fastighetsdomstolen, hovrätten och HD.

⁵⁷ Prop. 1993/94:27 s. 30-32

⁵⁸ Prop. 1993/94:27 s. 24

⁵⁹ Prop. 1993/94:27 s. 34

⁶⁰ Prop. 1993/94:27 s. 25-26

⁶¹ Prop. 1993/94:27 s. 35

Gällande stora bostadsfastigheter på landsbygden med kombinerade ändamål finns det endast ett fall som tagits upp för prövning i HD⁶², NJA 2017 s.708 vilket behandlas utförligare nedan (se kapitel 5.2.1). I brist av fler domar från HD får avgöranden från MÖD och hovrätterna tjäna som praxis. Fallen från MÖD kan anses vara av högre dignitet för rättstillämpningen än fallen från hovrätterna eftersom att MÖD i regel är den sista instansen då endast specifika fall tillåts att överklagas till HD.

5.2.1 Skogsmark

Nedan presenteras sju rättsfall där mängden skog som tillförs bostadsfastigheten är den huvudsakliga frågan. Rättsfallen presenteras i kronologisk ordning med det äldsta rättsfallet först.

Mål F Ö 1-95 (Svea hovrätt år 1996)

Fallet gäller en fastighetsreglering där 6,4 hektar skogsmark överförs från en skogsbruksfastighet till en bostadsfastighet vilken efter regleringen bildar en bostadsfastighet med möjlighet till mindre djurhållning. Länsstyrelsen överklagade förrättningen och anförde i hovrätten att fastighetsbildningen stred mot FBL 3:1 och 3:7 eftersom marken som avsågs överföras till stor del bestod av skogsmark av intresse för det aktiva skogsbruket och att det därför bildades en olämplig bostadsfastighet samt att skadlig delning av skogsfastigheten förelåg.

Hovrätten hänvisar till proposition 1989/90:151 där det bland annat framgår att fastighetsbildning som syftar till att utöka bostadsfastigheter med mark för kombinerade ändamål såsom djurhållning inte ska hindras om de sker på landsbygden och inga motstående intressen finns. Vidare hänvisas också till skrivelsen om att skog i regel inte ska överföras till bostadsfastigheter men att det kan ske i undantagsfall om skogen som överförs är av mindre areal och inte är av intresse för det aktiva skogsbruket.

Syftet med regleringen i fråga är enligt fastighetsägaren att bedriva fårskötsel. Detta ska enligt utsago tidigare gjorts på den mark som avses överföras med undantag till ett område i den norra delen av fastigheten som består av gammal skog samt ett område i söder som kan klassas som impediment. Enligt fastighetsägaren till den mark som avses överföras, är inte skogen av intresse för det aktiva skogsbruket. Detta eftersom områdena är svåra att bruka rationellt. Ett tecken på detta är att det aktuella skogsområdet inte gallrats och skötts på ett normalt sätt vilket också rätten kunde konstatera vid syn av fastigheten.

Hovrätten finner inget som skulle tala emot fastighetsägarens bedömning om att skogsområdet inte är av betydelse för det aktiva skogsbruket. Fastighetsregleringen strider därmed inte mot varken FBL 3:1 eller 3:7. Länsstyrelsens yrkande avslås och lantmäteriets beslut fastslås.

⁶² Sabel, *Samhällets styrning av fastighetsindelningen*, s. 145

Mål Ö 1624-03 (Göta hovrätt år 2004)

Fallet berörde en fastighetsreglering vilken innebar att ca 5 hektar, varav 4 hektar produktiv skogsmark överfördes till en bostadsfastighet för att göra den lämplig för kompletterande verksamheter i form av mindre växt- och djurhållning samt uttag av ved och virke för husbehov. Länsstyrelsen överklagade lantmäteriets beslut och yrkade att förrättningen skulle ställas in eftersom de anser att beslutet strider mot FBL 3:1. Skogsmark ska inte tillföras en bostadsfastighet om det inte är fråga om marginalområden som saknar betydelse för skogsbruket. 4 hektar skog kan inte i detta fall anses sakna betydelse för det aktiva skogsbruket, enligt länsstyrelsens mening. De anser inte heller att åtgärden skapar en bättre arrondering eller bättre boendemiljö. Ved för husbehovsuttag är inte skäl nog för att tillåta regleringen. Fastighetsägarna motsätter sig och anför bland annat att fastighetsregleringen skapar en attraktiv bostadsfastighet för mindre djurhållning i glesbygd.

Hovrätten gjorde följande motivering: Fastigheten är väl lämpad för sitt ändamål som bostadsfastighet även efter förrättningen. Skogsmarken ska ställas om till bete och det finns inga skäl enligt hovrätten att misstro fastighetsägarna kring detta. Dock gör domstolen bedömningen att det inte torde vara fallet för hela skogsområdet då all mark inte lämpar sig för betesdrift, med hänvisning till bildmaterial som skogsvårdsstyrelsen bifogat målet. Dessa områden kan fortsatt komma att utgöras av skogsmark. Vid en sammanvägning av samtliga omständigheter i fallet och med hänsyn till uttalandena i proposition 1993/94:27 om att den enskildes önskemål skulle ges ökat spelrum bör regleringen ändå tillåtas. Länsstyrelsens överklagan lämnades därmed utan bifall.

Mål Ö 4687-08 (Hovrätten för Västra Sverige år 2009)

Fallet gäller en fastighetsbildning där en 2,6 hektar stor bostadsfastighet för fritidshusändamål med möjlighet till vedbrand bildas genom avstyckning. Länsstyrelsen överklagade förrättningen och anförde att förrättningen stred mot FBL 3:1 dels för att fastigheten i fråga blev alldeles för stor och dels för att det inte motiverats att skogen saknar intresse för det aktiva skogsbruket.

Länsstyrelsen hänvisar till propositionerna 1969:128 och 1989/90:151 där de lyfter fram respektive lagstiftares motiv bakom tomtstorlek för fritidshusändamål samt tillförsel av skog. Sökanden motsätter sig överklagan och anför att fastigheten som är föremål för fastighetsbildning har ägts av släkten under lång tid. Fastighetsbildningen sker för att underlätta framtida generationers bosättning samt att förbättra förutsättningarna för skötsel av fastighet och skog. Sökanden menar att det inte kommer ske någon privatisering, avverkning eller annan verksamhet som skulle störa allmänna intressen. Frågan blir då om den tänkta fastighetsbildningen är lämplig enligt FBL 3:1 i fråga om en 2,6 hektar stor fritidshusfastighet samt om det är lämpligt enligt FBL 3:1 att i detta enskilda fall tillföra skog för hushållsbehov?

Fastighetsdomstolen bedömer med utgångspunkt ur lagstiftarens kommentar om tomtplatsens omfång ur proposition 1969:128 och med vad sökanden anför, att det inte finns några skäl som talar för att fastighetens omfång i det enskilda fallet skulle motiveras bli mycket större än vad som normalt godtas för fritidshusfastigheter. Vid frågan om att

fritidshusfastighet innehar skog för att ta ved för hushållsbehov anser domstolen (som hållit syn på fastigheten) att fritidshuset normalt i trakten används för sommarboende och att det därmed inte är aktuellt med ved för hushållsbehov i det enskilda fallet. Således är fastighetsbildningen inte lämplig enligt FBL 3:1. Fastighetsdomstolen upphäver lantmäteriets beslut och ställer in förrättningen. Sökanden överklagar till hovrätten som ansluter sig till fastighetsdomstolens bedömning och fastställer deras beslut.

Mål F 8328-11 (MÖD år 2012)

Målet gällde en fastighetsreglering vars syfte var att överföra 7 400 kvm skogsmark till en bostadsfastighet om 1 860 kvm för att skapa en skyddszon mot avverkning. Fastigheten användes för fritidsändamål men fastighetsägarna avsåg inom några år att bosätta sig där permanent och anförde att skogsmarken då kunde användas för att ta ved till husbehov, även om detta inte var det huvudsakliga syftet med regleringen. Fastigheten var även belägen inom strandskyddsområde. Lantmäteriet beslutade att genomföra förrättningen och den kom att överklagas av länsstyrelsen som yrkade på att åtgärden stred mot såväl FBL 3:1 som FBL 3:2. MMD gjorde samma bedömning som lantmäteriet och målet överklagades vidare till MÖD. MÖD konstaterar att det enligt proposition 1989/90:151 inte i regel finns någon anledning att tillföra en bostadsfastighet skogsmark enbart för att skapa en skyddszon kring tomtplatsen. Med beaktande av hänsynsregler i skogsvårdslagen bör inte behovet av en skyddszon tillgodoses genom fastighetsbildning. Fastigheten var inte lämpad för sitt ändamål och FBL 3:1 ansågs därmed inte vara uppfylld. MÖD tillät att målet överklagades till HD, vilket skedde. Målet föredrogs i HD som efter det beslutade att inte lämna prövningstillstånd.

Mål F 2986-14 (MÖD år 2015)

Fallet gäller avstyckning för bildande av fastighet för bostads- kombinerat med jord- och skogsbruksändamål. Fastigheten kom att bestå av ett skifte på cirka 21,3 hektar innefattande cirka 8 hektar åkermark och 13 hektar skog. I förrättningsprotokollet angavs att åkermarken är lämplig för mindre djurhållning och odling medan en viss del av skogsmarken kan användas till uttag av husbehovsved. Av arronderings- och skötselskäl kom ytterligare 6-7 hektar föryngringsavverkad skog att ingå i styckningslotten utöver det som var lämpligt för vedtag. Länsstyrelsen överklagade lantmäteriets beslut och ansåg att styckningslotten inte var lämplig för sitt ändamål samt att fastighetsbildningsåtgärden innebar en skadlig delning av skogsbruksfastigheten. MMD gjorde samma bedömning som lantmäteriet och tillät avstyckningen. Domen överklagades sedan till MÖD som gjorde en annan bedömning.

MÖD hänvisade i sina domskäl till proposition 1989/90:151 om att produktiv skogsmark inte bör ingå i bostadsfastigheter, men att det i vissa fall ändå kan vara rimligt att låta små arealer ingå som saknar intresse för det aktiva skogsbruket. Fastighetsägarna hade anført att skogen huvudsakligen är belägen i en brant som stupar ned mot en älv. Branten börjar cirka 25-50 meter från kanten på åkermarken varför området enligt deras mening är synnerligen oattraktivt och svårt att bruka med vanliga maskiner. Det område som kan avverkas maskinellt utgörs av cirka 6-7 hektar och enligt fastighetsägarnas mening kommer fastigheten totalt att producera cirka 39-51 m³sk/hektar och år. MÖD:s bedömning är att styckningslottens 13 hektar skog med råge överstiger bostadens vedbehov. Trots att MÖD

håller med fastighetsägarna om att marken som sluttar ner mot älven kan vara svår att bruka är det är inte visat att större delen av skogen skulle utgöras av obrukbar skog eller i övrigt sakna intresse för det aktiva skogsbruket. Fastigheten är därför inte lämpad för bostadsändamål och förrättningen ställdes därmed in.

MÖD tillät att domen överklagades eftersom att det ansågs vara av vikt för rättstillämpningen att frågan prövades av HD. Efter att överklagan sedan skett föredrogs målet i HD som beslutade att inte lämna prövningstillstånd.

Mål F 9781-15 (MÖD år 2016)

Fallet avser en fastighetsreglering där ett skifte med 40 hektar produktiv skogsmark regleras från en skogsbruksfastighet till en annan skogsbruksfastighet. Restfastigheten som uppstod omfattades av ett skifte på cirka 30 hektar, bestående av brukningscentrum med ekonomibyggnader och bostadshus samt odlad mark, impediment och produktiv skogsmark. Lantmäteriet beslutade att ställa in förrättningen eftersom återstoden av fastigheten efter regleringen varken var lämpad för bostads- eller skogsbruksändamål.

Förrättningen överklagades till MMD där fastighetsägarna yrkade att ärendet skulle återförvisas till lantmäteriet för fortsatt handläggning. De menar att restfastigheten lämpar sig väl för boende med möjlighet till odling, viss djurhållning och att ta ved för husbehov. Dessutom ligger fastigheten inom pendlingsavstånd till större orter som möjliggör arbete. Enligt fastighetsägarna innehåller fastigheten 11,6 hektar avverkningsbar produktiv skogsmark. Det virke som produceras på fastigheten anser de inte räcker till något annat än husbehovet. MMD kom att fatta samma beslut som lantmäteriet, att fastigheten inte var lämplig för sitt ändamål. Dock prövades i MMD enbart ändamålet skogsbruk med hänvisning till att det var detta ändamål som angetts i ansökan om fastighetsreglering.

Fallet överklagades vidare till MÖD som klargjorde att fastighetens ändamål var bostad kombinerat med djurhållning, odling och vedbrand. MÖD framhåller att mängden produktiv skogsmark inte var helt klar då länsstyrelsen i ett yttrande angett uppgiften 12,5 hektar och lantmäteriet i förrättningen angett 13 hektar, i jämförelse med fastighetsägarnas uppgift om 11,6 hektar. Enligt MÖD spelar den exakta arealen dock ingen roll för prövningen. Fastigheten är oavsett inte lämplig för bostadsändamål då den innehåller för mycket produktiv skogsmark. Med hänsyn till att den fastighet som mottog marken förbättrades och att ett positivt nettoresultat uppnåddes samtidigt som inte en mer ändamålsenlig fastighetsindelning motverkades tilläts åtgärden ändå med stöd av undantagsbestämmelsen i FBL 3:9.

NJA 2017 s.708 (HD år 2017)

Fallet handlade om en avstyckning där 15 hektar mark styckades av från en skogsbruksfastighet. Styckningslotten bildade ett skifte med bostad och inägomark på 3 hektar samt ett skifte med skogsbruksmark och kärr/mosse på 12 hektar. Lantmäteriet ställde in förrättningen med hänsyn till skyddsregeln för skogsbruket i FBL 3:7 och sökanden överklagade. I första instans gällde frågan huruvida den tänkta fastighetsbildningen stred mot FBL 3:5-7 eller inte. Fastighetsägarna hävdade att fastighetsbildningens syfte låg i linje med

de lagändringar som skedde i FBL år 1994 eftersom den var ämnad att bilda en bostadsfastighet med mindre djurhållning och veduttag på landsbygden. Fastighetsägaren uttryckte redan i första instans att bostadshuset på styckningslotten värmdes upp med ved och det var därför som skogsmark skulle ingå i den nybildade fastigheten. I överinstanserna ändrade inte fastighetsägaren sin talan.

Länsstyrelsen yrkade i första instans på att lantmäteriets beslut om inställelse skulle fastställas då fastighetsbildningsåtgärden ansågs strida mot skyddsbestämmelsen i FBL 3:7. I andra instans yrkade Länsstyrelsen även på att den tänkta fastighetsbildningen skulle strida mot FBL 3:1 eftersom styckningslotten skulle bilda två skiften. Frågorna som skulle lösas i rätten blev då om skogsmark som förs till kombifastighet får finnas i ett utskifte samt om skogsmark som är av intresse för det aktiva skogsbruket får föras till en bostadsfastighet överhuvudtaget.

HD gjorde likt underinstanserna klart att ingen skadlig delning enligt FBL 3:6 och 3:7 förelåg samt att det ekonomiska kravet i FBL 3:5 var uppfyllt, således kunde det konstateras att stamfastigheten var lämplig. Frågan riktades istället mot om styckningslotten kunde anses lämplig enligt FBL 3:1 på grund av dels att den bildades i två skiften och att det ingick 6,9 hektar produktiv skogsmark.

Domstolen menar att det ändrade synsättet på hur bostadsfastigheter kan bildas och kombineras på landsbygden även rimligtvis bör utmana det tidigare kravet att bostadsfastighet endast fick bestå av ett skifte. Det som bör avgöra är enligt domstolen skiftenas belägenhet i förhållande till varandra och om det finns ett funktionellt samband mellan dom.

När det gällde överföring av produktiv skogsmark till bostadsfastigheter med kombinerade ändamål menade HD att det i dittillsvarande praxis tillätits överföring av små arealer skogsmark som inte var av intresse för det aktiva skogsbruket. Genom att HD ordagrant tolkade innehållet i proposition 1989/90:151 kom de till slutsatsen att det inte är uteslutet att produktiv skogsmark förs till en bostadsfastighet om det behövs för att tillgodose fastighetens ändamål. Detta mot bakgrunden att det i propositionen anförts att bildandet av kombifastigheter inte fick komma i konflikt med skyddsregeln för skogsbruket.

Bedömningen av hur mycket skog som får överföras till en bostadsfastighet för hushållsbehov menar HD måste ske från fall till fall och anför att bedömningen bör grundas på en avvägning mellan glesbygdsintresset och skogsbrukets intresse i det enskilda fallet. För att en bostadsfastighet ska få tillföras produktiv skogsmark av intresse för det aktiva skogsbruket krävs dock att det är för att täcka hushållets behov av ved och inte mer. Grunden för bedömning av vad som är hushållets behov borde vara sökandens påstående förutsatt att det i någon mån är konkretiserat och att det inte finns några omständigheter som talar emot det. Sökanden har i detta fall inte angett någon konkret siffra på sitt behov av ved utan har endast hänvisat att den skog som överförs har som syfte att fylla hushållsbehovet. Lantmäteriet använder en schablonsiffra som anger att en normal bostad förbrukar mellan 13-16 kubikmeter skog för sitt hushållsbehov. Sökandens påstående ansågs inte vara tillräckligt konkretiserat och HD använder mot bakgrund av detta lantmäteriets

schablonsiffra som grund för sin bedömning av hushållsbehov. Lantmäteriet beräknade att den överförda skogsmarken skulle producera cirka 45 kubikmeter skog och HD konstaterar att detta vida överstiger hushållets behov om 13-16 kubikmeter skog.

Fastighetsbildningen är därmed inte lämplig enligt FBL 3:1 på grund av att för mycket produktiv skog tillförs. När det gäller skiftesindelningen i detta enskilda fall menar HD att den är lämplig med motiveringen att skiftena (bostad med tomtmark och skogsmark) hade ett funktionellt samband i och med hushållets vedbehov samt att brukningsvägen mellan bostaden och skogen endast var 700 meter. HD fastställer lantmäteriets beslut.

5.2.2 Strandkydd

Nedan följer två rättsfall som behandlar frågan om stora bostadsfastigheter inom strandskyddsområde. Det äldsta rättsfallet presenteras först.

Mål Ö 2602-08 (Hovrätten för Västra Sverige år 2009)

Fallet gäller fastighetsbildning inom strandskyddat område med höga naturvärden där en befintlig bostadsfastighet var tänkt att ombildas till en bostadsfastighet med mindre djurhållning. Lantmäteriet ställde in förrättningen då den ansågs strida mot strandskyddets syften i FBL 3:2. Sökanden överklagade beslutet och yrkade på att fastighetsbildning skulle ske enligt önskemål. Sökanden utvecklade sin talan och anförde att denne idag arrenderar den mark som avses tillföras bostadsfastigheten för att låta djuren beta. Detta ligger således i linje med ett fortsatt bevarande av de höga naturvärden som marken har.

Ägarna till den mark som avses överföras yrkar på att lantmäteriets beslut om inställelse fastslås. De anför att de höga naturvärden som marken har riskerar att förstöras eftersom det inte är lämpligt att låta sådan mark ingå i en bostadsfastighet. De förordar istället att marken fortsatt ska vara en del av deras jordbruksfastighet.

Länsstyrelsen yrkar att lantmäteriets beslut om inställelse fastslås. De menar att strandskyddets syfte riskerar att skadas enligt FBL 3:2 samt att fastigheten som bildas blir olämplig enligt FBL 3:1. Frågan för avgörande var alltså om den ansökta fastighetsbildningsåtgärden där en bostadsfastighet omvandlas till en bostadsfastighet med kombinerade ändamål kommer föranleda ändrad markanvändning och därmed bli olämplig enligt FBL 3:1 eftersom åtgärden sker inom område med höga naturvärden och strandskydd.

Domstolen utvecklade sina domskäl med att anförda att marken som är tänkt att överföras till bostadsfastighet har karaktär av betesmark och redan används till det idag. Sökanden har som syfte att bilda en bostadsfastighet med mindre djurhållning och avser även fortsättningsvis att låta marken betas. Det framgår av proposition 1989/90:151 att det i undantagsfall kunde vara lämpligt med bildande av större bostadsfastigheter inom strandskyddat område om det kunde anses främja naturvårds- och kulturmiljöer samt att en tydlig tomplatsavgränsning redovisas i förrättningshandlingarna. Av lagkommentaren till FBL 3:1 anfördes att en utökning av bostadsfastighet inom strandskyddsområde kan vara lämpligt om marken i fråga inte bebyggs eller utsätts för några anläggningsåtgärder som inkräktar på strandskyddet.

Domstolen konstaterar att den pågående markanvändningen av det strandskyddade området inte kan anses förändras nämnvärt och att syftet med strandskyddet inte påverkas. Fastighetsbildningen skulle, enligt domstolens bedömning, främja det fortsatta bevarandet av de höga naturvärden som djurhållningen främjade. Den tilltänkta fastighetsbildningsåtgärden bedömdes därför lämplig och förenlig med både FBL 3:1 och FBL 3:2. Hovrätten undanröjer därför fastighetsdomstolens och lantmäteriets beslut.

Mål F 10213-15 (MÖD år 2016)

Genom fastighetsreglering skulle en bostadsfastighet lämplig för djurhållning om cirka 2,9 hektar i sin helhet överföras till en obebyggd fastighet om cirka 5 800 kvm. Båda fastigheterna var belägna inom utökat strandskyddsområde. Lantmäteriet beslutade att genomföra åtgärden. Länsstyrelsen överklagade förrättningen till MMD och menade att strandskyddet är ett motstående allmänt intresse som gör det olämpligt att tillföra mark för djurhållning eller odling till en bostadsfastighet. Det finns även en stor risk att hemfridszonen kring befintliga byggnader succesivt kommer att utökas eftersom den obebyggda fastigheten ligger i mycket nära anslutning till byggnaderna på kombifastigheten. Länsstyrelsen menar att åtgärden strider mot FBL 3:1 då den ombildade fastigheten inte är lämplig för sitt ändamål samt att åtgärden inte heller är lämplig med hänsyn till strandskyddet enligt FBL 3:2. Fastighetsägaren bestrider ändring och anför att någon ändrad markanvändning inte kommer att ske samt att hemfridszonen inte kommer att utvidgas.

MMD bygger inledningsvis upp sina resonemang kring proposition 1989/90:151. Fastighetsbildning av stora bostadsfastigheter på landsbygden bör tillåtas, om det inte strider mot något starkare motstående intresse. Vidare bör det endast i undantagsfall accepteras inom strandskyddsområde, till exempel om fastighetsbildningen främjar värden av intressanta natur- och kulturmiljöer. MMD menar att strandskyddet är ett mycket starkt motstående intresse, samt att fastighetsbildningen i fråga inte är ett sådant undantagsfall som åsyftas i förarbetena. Fastighetsregleringen skulle även innebära att mark som inte får bebyggas eller tillföras anläggningar eller anordningar utan strandskyddsdispens sammanförs med en bostadsfastighet vilket enligt MMD:s bedömning inte gör den ombildade fastigheten varaktigt lämpad för bostadsändamål enligt FBL 3:1. Förrättningen ska därför ställas in. Fallet överklagades vidare till MÖD som anslöt sig till MMD: bedömning.

5.2.3 Omfång och utformning

Avslutningsvis redogörs för två rättsfall där frågan om fastighetens omfång och utformning var det avgörande. Även dessa rättsfall presenteras i kronologisk ordning med det äldsta först. Omfångs- och utformningsfrågan berördes även i fallet NJA 2017 s.708 som redovisas ovan (se kapitel 5.2.1). Där konstaterades att skiftesindelning av större bostadsfastighet med kombinerade ändamål är godtagbart om skiftena har ett funktionellt samband och är belägna på ett godtagbart avstånd i förhållande till varandra. Det aktuella avståndet i fallet som ansågs godtagbart var 700 m.

Mål Ö 7737-02 (Svea Hovrätt år 2003).

Fallet gällde avstyckning av en fastighet som ursprungligen var 22 hektar och belägen på två öar. Syftet var att skapa en bostadsfastighet på respektive ö. Båda öarna var bebyggda med bostadshus och belägna inom strandskyddat område. Lantmäteriet ställde in förrättningen dels på grund av att strandskyddets syfte riskerades att motverkas och dels på grund av att en av fastigheterna skulle bli 17 hektar stor vilket bedömdes vara för stort för att uppfylla lämplighetskravet i FBL 3:1.

Fastighetsägaren överklagade lantmäteriets beslut och yrkade att fastighetsbildningen var förenlig med syftena i proposition 1989/90:151, att större bostadsfastigheter på landsbygden skulle få bildas i syfte att kombinera boendet med andra verksamheter. Fastighetsägaren yrkar även på ett uttalande i propositionen om att större bostadsfastigheter i undantagsfall kan vara lämpliga inom strandskyddsområde så länge de inte påverkar de allemansrättsliga intressena negativt.

Länsstyrelsen menar att de allemansrättsliga intressena riskerar att äventyras på grund av att tomtplatserna kring bostadshusen kan utvidgas. Länsstyrelsen menar också att de åtgärder som gjordes i FBL till följd av proposition 1989/90:151 som medgav större bostadsfastigheter var ämnade att användas för att kunna bilda bostadsfastigheter på landsbygden med kombinerade ändamål eller verksamheter. I detta fall menar länsstyrelsen dock att så inte är fallet då fastighetsägaren inte haft som ändamål att bilda bostadsfastigheter med kombinerade ändamål och därmed går inte fastighetsbildningen i linje med vad lagstiftaren hade i åtanke med lagändringen. Avstyckningen skulle då enligt länsstyrelsen strida mot FBL 3:1 på grund av sin storlek och kunna medföra en risk för att tomtplassen utvidgas så att den stör den allemansrättsliga tillgången till strand.

I hovrätten yrkar fastighetsägaren på samma sak som i fastighetsdomstolen och tillägger att den tilltänkta fastighetsbildningsåtgärden skulle underlätta framtida generationsväxling. Länsstyrelsen utvecklar inte sin talan i hovrätten utan står fast vid vad som yrkats i fastighetsdomstolen.

Frågan är om det i vissa mycket speciella fall är rimligt att analogt tillämpa lämplighetsvillkoret för kombifastigheter på renodlade bostadsfastigheter om det finns en uttalad strävan efter att kombinerad verksamhet kan främjas av fastighetsbildningen? Hovrätten konstaterar att den tilltänkta fastighetsbildningen inte kommer påverka något allmänt intresse vad avser strandskydd eller tillgänglighet i övrigt eftersom båda de tilltänkta fastigheterna är bebyggda och ytterligare bebyggelse skulle kräva dispens. Hovrätten anser också att de tilltänkta fastigheterna dels inte skulle bli sämre än den befintliga och dels att de skulle ge uttryck för en mer naturlig fastighetsindelning med tanke på att varje ö bildar en egen fastighet istället för att båda öarna varit en enda fastighet.

Angående resonemanget om lagstiftarens motiv bakom lagändringarna i FBL genom proposition 1989/90:151 medger hovrätten visserligen att fastighetsbildningen är tänkt att genomföras för bostadsändamål men eftersom fastighetsägaren yrkat att sagda åtgärd skulle underlätta att kombinera boendet med andra verksamheter så ligger ändå anförandet i linje med motiven bakom propositionen. Den tilltänkta fastighetsbildningen skulle också enligt

hovrättens mening underlätta permanentboende på öarna vilket också ligger i linje med motiven i propositionen.

Eftersom den tänka fastighetsbildningen inte skulle leda till någon försämring för de allmänna intressena så bedömer hovrätten sammantaget att fastighetsägarens önskemål om att få utnyttja sina öar som hen behagar ska väga tyngre än allmänintresset. Fastighetsdomstolens och lantmäteriets beslut upphävs.

Mål F 5418-13 (MÖD år 2013)

Fallet avser fastighetsbildning av större bostadsfastighet med djurhållning om cirka 3,5 hektar och handlar främst om huruvida strandskydd råder kring en våtmark som ingår i marköverföringen. Det som är intressant i domen är att domstolen prövar om den tilltänka fastighetsbildningen strider mot lämplighetskravet i FBL 3:1 med avseende på omfång. MÖD anger i sina domskäl att 3,5 hektar är att betrakta som ordinär storlek för en större bostadsfastighet med djurhållning eftersom det ligger i linje med vad lagstiftaren hade som motiv till lagändringarna i FBL kapitel 3 år 1991.

5.3 Lantmäteriets handbok för FBL

Lantmäteriets handbok för FBL är skriven som ett stöd för förrättningslantmätare att använda i sin handläggning av fastighetsbildningsärenden.⁶³ Varje paragraf i FBL utgörs av ett eget kapitel där det finns information om tillämpning, tolkning av lagtext och konkreta exempel, till exempel hämtade från rättsfall. I handboken återfinns ett antal uttalanden från proposition 1989/90:151 i anslutning till den text som berör större bostadsfastigheter på landsbygden med kombinerat ändamål. Eftersom propositionen behandlats ovan i kapitel 5.1 kommer dessa inte att upprepas här, förutom när det krävs för att sätta annan information i sitt sammanhang.

En bostadsfastighet ska normalt ges sådan utformning att den innehåller en lämplig tomtplats med plats för utevistelse och lek, trädgård samt parkering. Vidare ska en bostadsfastighet utformas så att de boende får en god miljö, och inom detta ryms att på landsbygden tillgodose önskemål om mark för mindre djurhållning, odling eller viss näringsverksamhet, om inte åtgärden hindras av något motstående intresse. Exempel på allmänna motstående intressen är lantbruksnäringen och dess skyddsparagrafer i FBL 3:6 och 3:7 samt friluftslivet.⁶⁴ När ytterligare mark, utöver vad som kan anses ingå i tomtplatsen tillförs en bostadsfastighet är det viktigt att det kombinerade syftet kan bedrivas på ett funktionellt sätt inom fastigheten. Fastigheten kan således inte vara så liten att verksamheten inte lämpar sig att bedrivas. Det finns därmed ett glapp avseende areal mellan en vanlig bostadsfastighet och en bostadsfastighet med kombinerat ändamål. På samma sätt finns det även ett glapp vad gäller areal mellan en kombinerad bostadsfastighet och en jord- eller skogsbruksfastighet. En kombinerad bostadsfastighet får inte göras för omfångsrik.⁶⁵

⁶³ Lantmäteriet, *Handböcker*

⁶⁴ Lantmäteriet, *Handbok FBL*, s. 84-85

⁶⁵ Lantmäteriet, *Handbok FBL*, s. 84-85

Vad är då ett lämpligt omfång för en kombinerad bostadsfastighet? I Mark- och miljödomstolen mål F 5418-13 konstaterades att 3,5 ha var ordinär storlek för en bostadsfastighet kombinerat med mindre djurhållning (se mer i kapitel 5.2.3). Enligt handboken bör detta avgörande vara normerande för lantmäteriets lämplighetsbedömning av bostadsfastigheter med det kombinerade ändamålet mindre djurhållning. Vidare torde bostadsfastigheter med arealer upp mot 10 hektar tillhöra undantag inom stora delar av landet med hänsyn till uttalandena i förarbetena om att fastigheter med sådant omfång att de lämpar sig för näringsverksamhet ska klassas som jord- eller skogsbruksfastigheter.⁶⁶ En vanlig bostadsfastighet bör normalt sett inte innehålla mer än ett skifte. För en bostadsfastighet med kombinerat ändamål finns det möjligheter att tillföra fler skiften så länge de har ett funktionellt samband med fastigheten och det är relativt enkelt att ta sig till skiftet.⁶⁷

Som propositionen anfört finns det normalt inte hinder mot att skogsmark som är inte är produktiv eller som i övrigt saknar intresse för skogsbruket tillåts ingå i en bostadsfastighet. Med hänsyn till den nu gällande skogs- och lantbrukspolitiken är det även möjligt att låta viss areal produktiv skogsmark ingå i en bostadsfastighet. Stor försiktighet bör dock iakttas vid till exempel överföring av slutavverkningsbar timmerskog till en bostadsfastighet, med tanke på skogsnäringens intressen.⁶⁸ Sammanfattningsvis finns det tre typsituationer⁶⁹ där det är möjligt att överföra skogsmark till en bostadsfastighet:

- Då skogsmarken inte är produktiv eller i övrigt saknar intresse för det aktiva skogsbruket.
- Då skogsmarken är tänkt att omföras till annan markanvändning, t.ex. betesmark.
- Då skogsmarken är tänkt att användas till uttag av ved för husbehov.

Ska skogsmarken läggas om till annan markanvändning krävs det att marken är lämpad för det nya ändamålet samt att det i det enskilda fallet är troligt att så kommer ske. Ska skogen användas för uttag av ved ställs krav på varaktighet och aktualitet.⁷⁰ I anslutning till att dessa tre typsituationer presenteras i handboken refereras till ett rättsfall på respektive område. För skogsmark som inte är produktiv refereras till mål Ö 1-95 hos Svea Hovrätt, för skogsmark som avses att omföras till betesmark mål Ö 1624-03 hos Göta Hovrätt och för skog som ska användas till att ta ved för husbehov refereras till NJA 2017 s.708 (HD). Dessa rättsfall har redogjorts för närmare i kapitel 5.2.1 ovan.

I anslutning till att frågan om hur mycket skog som får tillföras en bostadsfastighet för uttag av ved behandlas i handboken tas även upp huruvida skillnad ska göras mellan fastighet för permanent- respektive fritidsboende. Eftersom att användningssättet snabbt kan förändras, till exempel som följd av en överlåtelse av fastigheten, finns det i de flesta fall ingen anledning

⁶⁶ Lantmäteriet, *Handbok FBL*, s. 85

⁶⁷ Lantmäteriet, *Handbok FBL*, s. 87

⁶⁸ Lantmäteriet, *Handbok FBL*, s. 86-87

⁶⁹ Lantmäteriet, *Handbok FBL*, s. 89

⁷⁰ Lantmäteriet, *Handbok FBL*, s. 86-87

att de behandlas olika inom fastighetsbildningssammanhang. Ett undantag skulle kunna vara att bostadsbyggnadens storlek eller standard på vatten och avlopp eller fastighetens belägenhet gör det troligt att den kommer att användas som fritidsbostad i framtiden. I det fallet bör mängden ingående skog anpassas till ett mer begränsat behov av ved.⁷¹

Stor bostadsfastighet inom strandskyddsområde

Sker ny eller ombildning av bostadsfastighet inom strandskyddsområde som innehåller obebyggd mark vilken avses bebyggas med bostadshus krävs strandskyddsdispens. Fås inte detta in efter att förrättningslantmätaren givit fastighetsägaren råd om att ansöka, alternativt lämnat ett föreläggande bör förrättningen ställas in. Nybildning där det finns en befintlig bostadsbyggnad är enligt praxis tillåten då det finns en etablerad och i laga ordning uppförd bostadsbyggnad, det vill säga då byggnaden är uppförd med strandskyddsdispens eller uppförd före strandskyddets tillkomst. Detta gäller generellt vid all fastighetsbildning inom strandskyddsområde, kopplat till FBL 3:2 2 st.⁷²

Utöver det som sagts ovan gäller följande specifikt när det handlar om stora bostadsfastigheter på landsbygden, alltså oavsett om det är fråga om ny- eller ombildning för planerad bebyggelse eller ny-/ombildning för befintlig bebyggelse:

Precis som propositionen anfört står det i handboken att stor försiktighet bör iakttagas vid bildande av stora bostadsfastigheter med mark utöver vad som ingår i tomtmarken inom strandskyddsområde. Ett undantagsfall där det är lämpligt att bilda en större fastighet är när allmänintresset påverkas positivt av åtgärden, till exempel då värden av natur- och kulturmiljöer främjas. Detta bör enligt handboken klarläggas och redovisas i varje enskilt fall. Uttalandet i propositionen om att det av förrättningshandlingarna borde framgå vilken del av fastigheten som fick användas som tomt, vilket kritiserades av bostadsutskottet i deras betänkande eftersom att lantmäteriet inte har rätt att göra en tomtplatsavgränsning, resulterar i följande rekommendationer: Berör fastighetsbildningsåtgärden befintlig bebyggelse finns redan en tomt och då bör gränsen mellan denna och andra ägoslag redovisas. Sker fastighetsbildning för ny bebyggelse bör det finnas ett beslut om strandskyddsdispens och den avgränsning som då gjorts skulle kunna redovisas på förrättningskartan.⁷³

När extra arealer mark läggs till en redan befintlig bostadsbyggnad finns inget att söka dispens för gällande strandskyddet och en bedömning måste då göras utifrån huruvida syftet med strandskyddet motverkas eller inte. Den bedömningen får göras efter ett samråd⁷⁴. Avslutningsvis ska nämnas att om det finns en lämnad strandskyddsdispens för ny bebyggelse kan fastighetsbildning av en stor bostadsfastighet på landsbygden dock inte ske utan vidare, enbart till följd av dispensen. Lämpligheten av att fastigheten består av mer mark

⁷¹ Lantmäteriet, *Handbok FBL*, s. 89

⁷² Lantmäteriet, *Handbok FBL*, s. 177-181

⁷³ Lantmäteriet, *Handbok FBL*, s. 189

⁷⁴ Lantmäteriet, *Handbok FBL*, s. 176

än tomtplats måste bedömas utifrån huruvida syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas eller inte. Denna bedömning bör ske inom ett samrådsförfarande.⁷⁵

Ett typfall som i praxis behandlats något annorlunda är när en stor bostadsfastighet bildats inom strandskyddsområde till följd av omreglering av jord- och skogsbruksfastigheter. Bostadsfastigheten utgör i dessa fall en restfastighet eftersom att mark förs ifrån jord- eller skogsbruksfastigheten. Två HD-fall från år 1979 respektive år 1981, alltså innan det i regel blev tillåtet att tillskapa stora bostadsfastigheter överhuvudtaget, berörde frågan. Eftersom stora bostadsfastigheter då inte var lämpliga enligt FBL 3:1 tilläts åtgärderna i dessa fall med stöd av undantagsparagrafen FBL 3:9. Samtidigt prövades även FBL 3:2, vilket är av intresse i detta fall. Slutsatsen som dras utifrån dessa rättsfall är att en stor bostadsfastighet inom strandskyddsområde kan godtas vid en ombildning i samband med omreglering men att förutsättningarna i fallen var alltför unika för att kunna dra slutsatsen att det alltid skulle godtas.⁷⁶

5.4 Lagkommentar till FBL 3:1

I detta delkapitel redogörs lagkommentaren till FBL 3:1 som tillhandahålls av Zeteo. Författarna till lagkommentaren utgår från lagtexten och skriver sedan kommentarer för de olika lämplighetsvillkoren med utgångspunkt ur förarbeten, rättsfall och erfarenhet.

En av de centrala delarna i lämplighetsprövningen med avseende på utformning är bedömningen av fastighetens storlek. Innan lagändringarna i FBL 3:1 och 3:5-7 år 1991 respektive år 1994 var det relativt enkelt att bedöma en bostadsfastighets lämpliga storlek eftersom fastigheten i stort sett endast skulle innehålla mark för tomtplats. Efter lagändringarna har utgångspunkterna för bedömningen ändrats eftersom det öppnades upp för att fler markslag för olika typer av verksamheter skulle få ingå i bostadsfastigheter. Enligt lagkommentaren behandlar förarbetena till lagändringarna år 1991 och år 1994 frågan om lämplig storlek som en avvägning mellan det enskilda intresset att bilda en stor bostadsfastighet och de motstående allmänna intressena. Om de allmänna intressena inte riskerar att motverkas i någon större mån så bör den enskildes önskemål om stor bostadsfastighet kunna tillgodoses. Med det sagt så konstaterar författarna till lagkommentaren att lämplighetsbedömningen med avseende på fastighetens storlek ska göras från fall till fall. Inom lämplighetsvillkoret utformning ryms också huruvida ägorna för fastigheten i fråga är belägna i förhållande till varandra och om de har ett lämpligt inbördes sammanhang. I bedömningen om vad som är att betrakta som ett lämpligt förhållande mellan ägorna ska hänsyn tas till bland annat kommunikationsmöjligheterna inom fastigheten. Utformningen bör, precis som storleken, bedömas från fall till fall med hänsyn till fastighetens avsedda användning.⁷⁷

⁷⁵ Lantmäteriet, *Handbok FBL*, s. 189

⁷⁶ Lantmäteriet, *Handbok FBL*, s. 191

⁷⁷ Bonde, Dahlsjö & Julstad, *Lagkommentar FBL 3:1*

I och med lagändringarna år 1991 och år 1994 har skyddet för jord- och skogsbruksmark förändrats. Främst har skyddet för åkermark försvagats genom att det ekonomiska kravet i FBL 3:5 har sänkts. Detta har lett till att jordbruksmark i större utsträckning än tidigare kan tillåtas ingå i bostadsfastighet för att användas som mark för mindre djurhållning och odling. Dock kvarstår viss restriktivitet beträffande skogsmark. I frågan om skogsmark kan tillåtas ingå i bostadsfastighet eller inte skriver författarna till lagkommentaren att det kan vara rimligt att låta mindre arealer skogsmark ingå. Det kan då vara fråga om att skogen behövs för att förbättra boendemiljön eller arronderingen av tomten. Förutsättningen för att tillåta denna åtgärd är i de fallen att skogen saknar intresse för det aktiva skogsbruket. Som regel bör inte produktiv skogsmark tillåtas ingå i en bostadsfastighet. Inte heller bör skogsmark tillåtas att ingå i bostadsfastighet om den är avsedd att bilda en skyddszon mot avverkning.⁷⁸

Gällande frågan om att bilda stora bostadsfastigheter inom strandskyddsområde skriver författarna till lagkommentaren att tidigare praxis bör bibehållas där utgångspunkten är att ingen mark utanför tomtplatsavgränsningen får tas i anspråk. Dock finns det undantagsfall då stora bostadsfastigheter inom strandskyddsområde bör accepteras. Dessa undantagsfall anses vara om fastighetsbildningen främjar värden av natur- och kulturmiljöer. Trots detta måste stor försiktighet iakttas vid tillämpningen så att inte de allemansrättsliga intressena skadas. Det bör i dessa fall framgå av förrättningshandlingarna vilken mark som används som tomtplats.⁷⁹ Detta går i linje med vad som angetts i propositionen.

5.5 Analys

Det övergripande syftet med lagändringarna år 1991 och år 1994 var att främja landsbygdsutvecklingen genom att tillåta större bostadsfastigheter och mindre jord- och skogsbruksfastigheter. Kravet på det ekonomiska utbytet för att en fastighet skulle vara lämplig som jord- eller skogsbruksfastighet sänktes såväl år 1991 som år 1994. Dock framhölls bland annat att det fortsatt var viktigt att hindra uppsplittring av bärkraftiga och väl arronderade familjejordbruk i Götalands slättbygd och att skogsfastigheter inte fick delas på sådant sätt att de inte skulle kunna brukas på ett rationellt sätt. Trots att proposition 1993/94:27 inte behandlar FBL 3:1 direkt är vår tolkning att den indirekt bidrar till att göra det enklare att bilda större bostadsfastigheter på landsbygden med kombinerade ändamål eftersom den typen av förrättning oftast innebär delning av en jord- eller skogsbruksfastighet. Sammanfattningsvis innebär lagändringarna lättnader som skulle möta samhällets förändrade syn på lantbruket och där enskildas önskemål som främjar bosättning på landsbygden skulle ges större utrymme, men att det fortsatt var viktigt att beakta varifrån marken kom så att inte bärkraftiga enheter onödigt splittrades upp. Trots att lagändringarna år 1991 var av redaktionell karaktär kom uttalandena i förarbetena att få stort genomslag i lämplighetsbedömningen vid bildandet av stora bostadsfastigheter⁸⁰.

⁷⁸ Bonde, Dahlsjö & Julstad, *Lagkommentar FBL 3:1*

⁷⁹ Bonde, Dahlsjö & Julstad, *Lagkommentar FBL 3:1*

⁸⁰ Sabel, *Samhället styrning av fastighetsindelningen*, s. 98

Nedan följer en djupare analys av det resultat som presenterats i detta kapitel om gällande rätt. Dispositionen är uppdelad i huvudområdena skogsmark, strandskydd samt omfång och utformning, precis som rättsfallen. Analysen avslutas med en redogörelse för övriga omständigheter som framkommit samt en mycket kort sammanfattning.

Skogsmark

Med utgångspunkt i proposition 1989/90:151 kan det tolkas som att produktiv skogsmark inte ska ingå i större bostadsfastigheter på landsbygden överhuvudtaget. Av arronderingsskäl kunde dock mindre arealer skog som inte var av intresse för det aktiva skogsbruket tillåtas i vissa fall. Resonemanget återfinns i lagkommentaren där författarna framhåller att lagändringarna år 1994 innebar lättnader gällande att låta åkermark ingå i en bostadsfastighet men att restriktivitet fortsatt skulle gälla beträffande att låta produktiv skogsmark ingå i en bostadsfastighet. Om fokus istället förs mot rättspraxis är det uppenbart att det skett en utveckling av lagstiftarens motiv i propositionen eftersom det i flera fall har varit godtagbart att låta produktiv skogsmark ingå i större bostadsfastigheter.

I mål Ö 1624-03 godtog domstolen att produktiv skogsmark om 4 hektar ingick i en större bostadsfastighet. Domstolen motiverade beslutet med hänvisning till en mindre skrivelse i proposition 1993/94:27 där lagstiftaren uttalat att den enskildes önskemål skulle ges större utrymme i förrättningen. Skogen i fråga skulle enligt sökanden omställas till bete samt användas till vedbrand för husbehov. Även i fallet NJA 2017 s.708 konstaterade domstolen att det var lämpligt att låta produktiv skogsmark ingå i en större bostadsfastighet förutsatt att sökanden på något sätt kunde konkretisera fastighetens behov av ved och på så sätt motivera mängden skog som skulle ingå. I fallet handlade det om ett skogsskifte som skulle överföras till större bostadsfastighet om 12 hektar där 7 hektar ansågs vara produktiv skogsmark. Domstolen godkände inte denna överföring på grund av att sökanden inte bevisat att fastighetens behov uppgick till den produktiva skogsmarkens produktionsförmåga men det hade kunnat vara godtagbart om behovet av just den produktiva mängden hade konkretiserats av sökanden. Den övre gränsen för hur mycket produktiv skog som kan anses lämplig att ingå i större bostadsfastighet behandlades även i mål F 2986-14 och i mål F 9781-15 där det konstateras att produktiv skogsmark om 13 respektive 11,6 hektar inte är lämpligt att ingå på grund av dess stora arealer.

För att kunna överföra skog för vedbrand utan att motivera fastighetens behov kan sökanden med stöd i propositionen 1989/90:151 istället ansöka om att överföra skog som inte är av intresse för det aktiva skogsbruket. I mål Ö 1-95 godtog domstolen en överföring av skogsmark om 6,4 hektar eftersom sökanden kunde bevisa att skogen inte var av intresse för det aktiva skogsbruket. Domstolen anförde att överföring av sådan skog till större bostadsfastighet låg i linje med lagstiftarens motiv i proposition 1989/90:151. I mål Ö 4687-08 godtog inte domstolen en överföring av skogsmark eftersom sökanden inte kunnat visa att skogen inte var av intresse för det aktiva skogsbruket. Detta befästs även i mål F 2986-14 där domstolen skriver att även om skogen är svår att bruka är det inte visat att större delen av skogen skulle utgöras av obrukbar skog eller i övrigt sakna intresse för det aktiva

skogsbruket. Det krävs alltså mer än att skogen är svår att bruka för att den ska anses sakna intresse för det aktiva skogsbruket.

Det framgår också av rättsfallen att det inte är tillåtet att överföra skog i syfte att bilda en skyddszon mot avverkning trots att det sekundära syftet är vedbrand för hushållsbehov. I mål F 8328-11 fastställde domstolen i enlighet med proposition 1989/90:151 att ett sekundärt intresse av vedbrand inte överväger olämpligheten med att skapa en skyddszon mot avverkning. Det bekräftas även i handboken och lagkommentaren att en skyddszon inte är ett tillåtet ändamål för att överföra skog till en bostadsfastighet.

I lantmäteriets handbok för FBL framgår det att viss areal produktiv skogsmark kan ingå i större bostadsfastighet om det ligger i linje med den gällande skogsbrukspolitiken. De fall där produktiv skogsmark kan vara lämplig att ingå i större bostadsfastighet är om den ska ställas om till bete eller om den behövs för hushållets vedbehov. I handboken står det också att det krävs varaktighet och aktualitet för att en större bostadsfastighet ska vara lämplig att kombinera med vedbrand.

Sammanfattningsvis är det enligt gällande rätt godtagbart att föra skogsmark till större bostadsfastighet. Det krävs generellt att skogen inte är av intresse för det aktiva skogsbruket. Är den det så måste antingen skogen ställas om till annan markanvändning eller så måste behovet av ved för hushållsbehov bevisas. Det framgår av rättsfallen att skog som är svår att bruka inte är tillräckliga skäl för att anse skogen som ointressant för det aktiva skogsbruket. Det är inte heller lämpligt att överföra skog i syfte att upprätta en skyddszon mot avverkning trots att det sekundära syftet är vedbrand. Att rättstillämpningen tycks vara tydlig gällande skydds-zoner bekräftas även av Sabel, det är inte tillåtet⁸¹.

Hur stora arealer produktiv skog som får överföras styrs främst av fastighetens behov av ved samt skogens produktiva förmåga. Det framgår dock av rättsfallen att en övre gräns kan anses vara 11,6 hektar. Det verkar inte finnas någon praxis på hur stor areal skog, som inte är av intresse för skogsbruket, som är lämplig att ingå. Det står dock i proposition 1989/90:151 att endast mindre arealer sådan skog kan tillåtas ingå i större bostadsfastighet. Med tanke på den praxis som utvecklats kring produktiv skogsmark är bedömningen att det borde vara tillåtet att låta stora arealer icke produktiv skogsmark ingå i en bostadsfastighet, i alla fall större än vad som kan tolkas av motiven till propositionen.

Stor bostadsfastighet inom område med strandskydd

Gällande fastighetsbildning inom strandskyddsområde är proposition 1989/90:151 samt bostadsutskottets betänkande samstämmiga om att det ska råda restriktivitet gällande att bilda stora bostadsfastigheter inom strandskyddsområde. Fastigheten bör överensstämma med vad som får tas i anspråk som tomt enligt MB och tidigare rådande praxis. Endast i undantagsfall skulle större bostadsfastigheter kunna godtas, till exempel då det främjar värden av värdefulla natur- eller kulturmiljöer. Resonemanget återfinns även i lantmäteriets handbok och vidareutvecklas med praktisk tillämpning i form av att det allmänna intresset

⁸¹ Sabel, *Samhällets styrning av fastighetsindelningen*, s. 154

bör klarläggas och redovisas i varje enskilt fall. Lagkommentaren ger ingen ytterligare information, utan lyfter fram innehållet i propositionen.

De två rättsfall berörande strandskydd som har studerats går också i linje med vad som uttalats i propositionen. I det ena fallet, mål Ö 2602-08, tilläts en reglering av 2,5 hektar betesmark till en bostadsfastighet. Det var då klart att marken redan användes för ändamålet bete och att fastighetsbildningen skulle bidra till att marken fortsatte att användas för detta ändamål vilket var viktigt för att vidmakthålla de höga naturvärden som fanns. I det andra fallet, mål F 10213-15, nekades fastighetsreglering med skälet att strandskyddet var ett sådant starkt motstående intresse som innebar att en stor bostadsfastighet i detta fall inte var lämplig enligt FBL 3:1. Det aktuella fallet bedömdes inte vara av sådan art att det kunde utgöra ett sådant undantag som motiverats i propositionen.

Omfång och utformning

Enligt proposition 1989/90:151 går inga exakta arealgränser att ställa upp för en bostadsfastighet med kombinerat ändamål, utan detta måste bedömas från fall till fall med hänsyn till regionala och lokala intressen samt samhällets förändring över tid. En något mer konkretiserad angivelse gällande storlek på en bostadsfastighet kombinerad med djurhållning återfinns i mål F 5418-13 från MÖD år 2013. Där konstateras att 3,5 hektar för en bostadsfastighet med mindre djurhållning är ordinär för ändamålet och i linje med propositionen. Detta resonemang återfinns i lantmäteriets handbok och anses vara normerande för lantmäteriets lämplighetsbedömning. I lagkommentaren poängteras det, liksom i propositionen, att bedömningen av fastighetens storlek och utformning måste ske från fall till fall baserat på fastighetens tilltänkta användning. Det är därför viktigt att förtydliga att de arealgränser som analyseras här utefter gällande rätt bör ses utifrån ett övergripande generellt perspektiv och att det i varje enskilt fall kan föreligga omständigheter som innebär att det är lämpligt att gå utanför ramarna.

I mål Ö 7737-02 tilläts en bostadsfastighet om 17 hektar som kunde kombineras med andra verksamheter. Det är uppenbart att detta fall är mycket ovanligt och att speciella omständigheter råder eftersom fastigheten i fråga från början innefattade två öar. Fallet är speciellt där å ena sidan inga allmänna intressen skadas men där det å andra sidan inte finns något direkt stöd för fastighetsbildningen i FBL eller i praxis. Vår tolkning är att hovrätten därför gjorde dels en analog tolkning av proposition 1989/90:151 till FBL 3:1 och dels en avvägning mellan den enskildes intresse och det allmänna intresset för att avgöra utfallet. Denna storlek tolkas vara i det övre skiktet för vad som kan anses vara tillåtet eftersom att de speciella omständigheterna gavs stort utrymme i domskälen. Enligt lantmäteriets handbok bör bostadsfastigheter med arealer upp mot 10 hektar tillhöra undantaget i stora delar av landet med hänsyn till att sådana fastigheter som lämpar sig för näringsverksamhet ska klassas som jord- eller skogsbruk.

Vad gäller den undre arealgränsen för en bostadsfastighet med kombinerat ändamål nämns inget i förarbetena och det har inte heller återfunnits något rättsfall där frågan tas upp. Lantmäteriets handbok framhåller att det är viktigt att det kombinerade ändamålet kan bedrivas funktionellt inom fastigheten och att den därför inte kan vara allt för liten. Det torde

finnas ett glapp mellan en vanlig bostadsfastighet och en bostadsfastighet med kombinerat ändamål.

I fallet NJA 2017 s.708 behandlades frågan huruvida en bostadsfastighet kan bestå av fler skiften. Enligt HD:s mening är det inget hinder att flera skiften ingår så länge det råder ett funktionellt samband mellan de olika skiftena och de är belägna på godtagbart avstånd ifrån varandra. Detta resonemang går även att finna i lantmäteriets handbok.

Bostadsutskottet förtydligade i sitt betänkande till propositionen att det bör vara begränsat att lägga större av arealer mark utöver tomtplats till en fastighet för fritidsändamål. Dock ska fastighetsbildningen alltid anpassas till regionala förhållanden varför det i områden med låg markkonkurrens kan tillåtas relativt stora fritidsfastigheter medan det i områden med hög markkonkurrens eller där friluftslivets intressen är starka bör vara mer restriktivt. Lantmäteriet anför i sin handbok att eftersom fastighetens användningssätt snabbt kan förändras finns det i de flesta fall ingen anledning att en bostads- respektive fritidsfastighet behandlas olika inom fastighetsbildningssammanhang. Ett undantag är om det är uppenbart att fastigheten kommer användas som fritidsbostad i framtiden. Detta uppdagades i mål Ö 4687-08 som handlade om avstyckning av en 2,6 hektar stor fritidsfastighet med möjlighet till uttag av ved. Fastigheten var belägen i ett område med fritidsbostäder för sommaranvändning. Därmed ansågs det inte vara lämpligt att låta arealer skog ingå, och skäl saknades därmed för att fastighetens omfång som var större än vad som är normalt för fritidshusfastigheter skulle godtas. Lämplighetskravet i FBL 3:1 var därmed inte uppfyllt.

Övrigt

I två av de rättsfall som studerats gör domstolen någon form av avvägning eller sammanvägning av förutsättningarna i fallet för att bedöma om fastigheten kan godtas som lämplig eller inte. Avgörandet i mål Ö 7737-02 resulterade i en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen, där de enskilda intressena i fallet vägde tyngre. Avgörandet i mål Ö 1624-03 baserades på en sammanvägning av omständigheterna i fallet i kombination med att den enskildes önskemål enligt proposition 1993/94:27 skulle ges större utrymme. Sammanvägningen resulterade i att fastighetsbildningen godtogs. Dessa två rättsfall är ett tecken på att bedömningen av huruvida fastigheten är lämplig eller inte är en komplex bedömning som måste göras från fall till fall, och att det på förhand är svårt att förutsäga utgången. Liknande resonemang återfinns i Linda Sabels doktorsavhandling:

Sabel har studerat 25 st rättsfall berörande stora bostadsfastigheter på landsbygden. I 11 st av fallen kom åtgärden att tillåtas (en med stöd av FBL 3:9) medan 14 st nekades. Sabels slutsats är att det inte går att se något tydligt mönster baserat på de rättsfall som finns eftersom att utfallen är starkt beroende av hur parterna yrkat samt hur domstolen har gjort sina tolkningar och bedömningar. Av de 25 st fallen berörande stora bostadsfastigheter är det endast 8 st fall där de olika instanserna gjort samma bedömning vilket också är ett tecken på att tillämpningen är varierande.⁸²

⁸² Sabel, *Samhällets styrning av fastighetsindelningen*, s. 153

Stora bostadsfastigheter på landsbygden med kombinerade ändamål utgör enligt Sabel en svårbedömd situation. Varaktighet och aktualitet, vilka det ställs krav på enligt FBL 3:1 är beroende av vad sökanden har för avsikt med fastighetsbildningen. Samtidigt ska fastigheten vara lämplig för ändamålet typiskt sett. Ofta krävs även bedömningar utifrån skyddet för jord- och skogsbruksnäringarna i FBL 3:5-7. Dessutom tillkommer aspekten huruvida fastighetsbildningen kan bidra till glesbygdsutveckling. Har sökanden tänkt bosätta sig på fastigheten samtidigt som det finns bra möjligheter till annan sysselsättning inom pendlingsavstånd påverkar detta därför lämplighetsprövningen i positiv bemärkelse för sökanden. Arealen på bostadsfastigheten är inte den avgörande faktorn för om fastigheten är lämplig eller inte. Det är istället marken och vad den är tänkt att användas till som är den centrala frågan. Vad gäller skog som tillförs varierar arealerna efter skogens produktionsförmåga, vilken skiljer sig över landet och från fall till fall.⁸³

Sammanfattning av analysen

Det kan konstateras att det finns några ramar som kunnat definieras, bland annat att det finns tre typfall där skog får läggas till en bostadsfastighet, att 3,5 hektar är ordinär storlek för en bostadsfastighet kombinerat med mindre djurhållning, att det ska råda restriktivitet gällande stora bostadsfastigheter inom strandskyddsområde och att det är tillåtet att bilda en bostadsfastighet bestående av flera skiften. Över lag ter sig dock rättstillämpningen sakna konkreta riktlinjer och vara beroende av vilken specifik situation som råder, vilket innebär att fastighetens lämplighet måste bedömas från fall till fall.

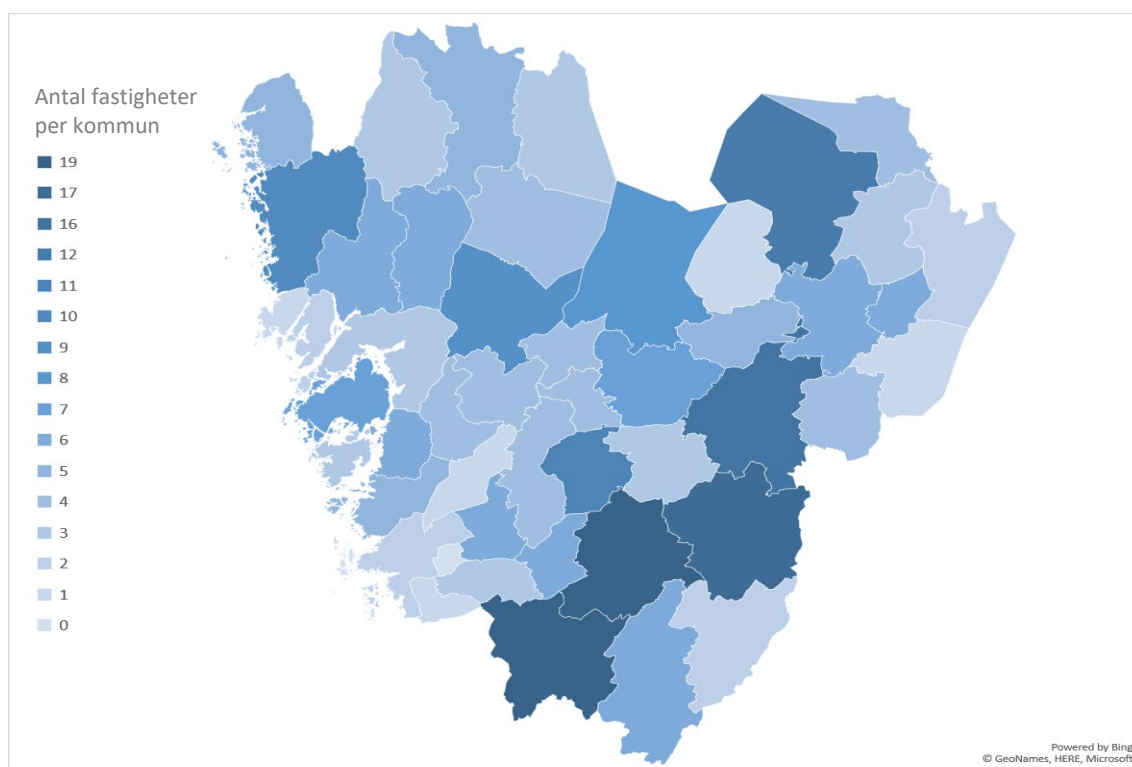
⁸³ Sabel, *Samhällets styrning av fastighetsindelningen*, s. 255-256

6 Undersökning av stora bostadsfastigheter bildade i Västra Götalands län år 2018

I kapitel 5 presenterades och analyserades studiens rättsdogmatiska del i form av gällande rätt avseende FBL 3:1 kopplat till bildandet av stora bostadsfastigheter på landsbygden. I detta kapitel kommer den rättssociologiska delen av studien att presenteras. Resultatet är baserat på de förrättningshandlingar som gallrats fram utefter givna kriterier (se kapitel 4.3). Kapitlet är disponerat på så sätt att resultatet presenteras i ett antal underrubriker. Varje underrubrik avslutas med en analys där resultatet av förrättningsundersökningen analyseras gentemot gällande rätt. I den sista underrubriken, kapitel 6.7, redogörs för fem rättsfall från mark- och miljödomstolen där länsstyrelsen överklagat förrättning från år 2018. Dessa kan ge en bild av vad länsstyrelsen anser strider mot tillämpningen av FBL 3:1.

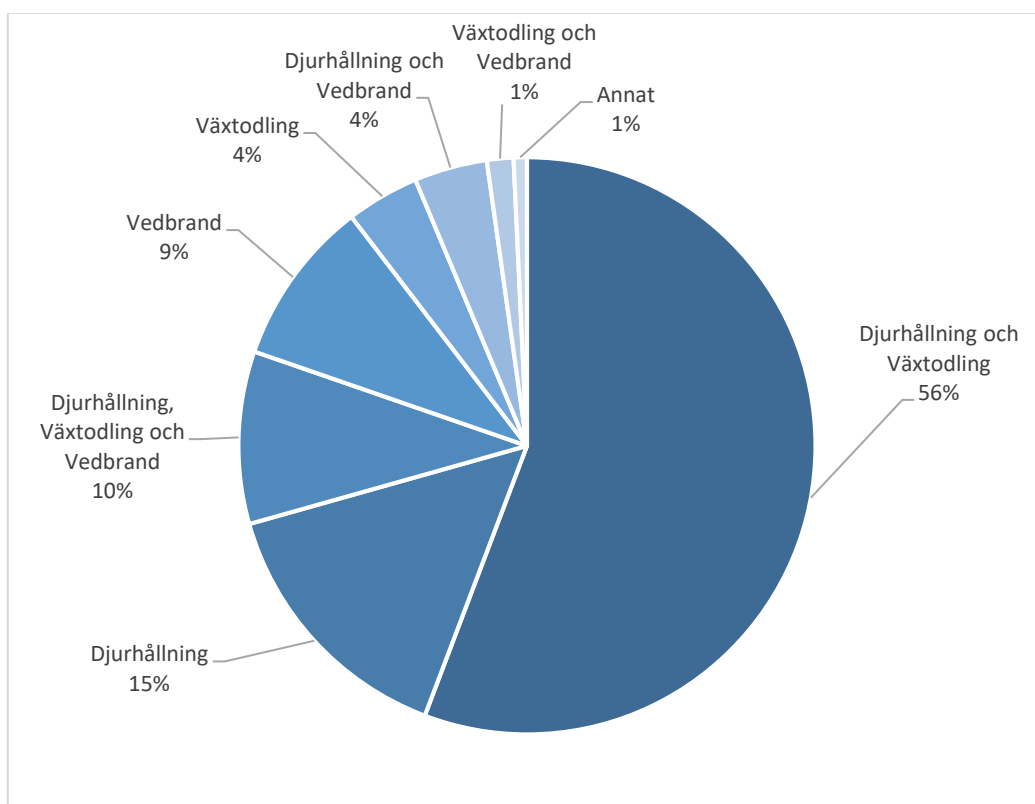
6.1 Inledande generell statistik

Totalt bildades 269 st bostadsfastigheter med kombinerat ändamål i Västra Götalands län år 2018. Flest kombinationsfastigheter bildades i Borås och Marks kommuner med 19 st fastigheter vardera. Tätt efter följde Ulricehamns kommun där 17 st fastigheter bildats och därefter Falköpings kommun med 16 st. De fyra kommunerna är belägna i anslutning till varandra som på ett band, vilket löper i nordostlig riktning från Marks kommun som är belägen i länets sydvästra delar. Av Västra Götalands 49 st kommuner var det enbart i två det inte bildats någon kombinationsfastighet alls, Öckerö kommun och Partille kommun. I Figur 1 nedan presenteras antalet fastigheter i samtliga kommuner.



Figur 6.1. Antal bostadsfastigheter med kombinerat ändamål per kommun.

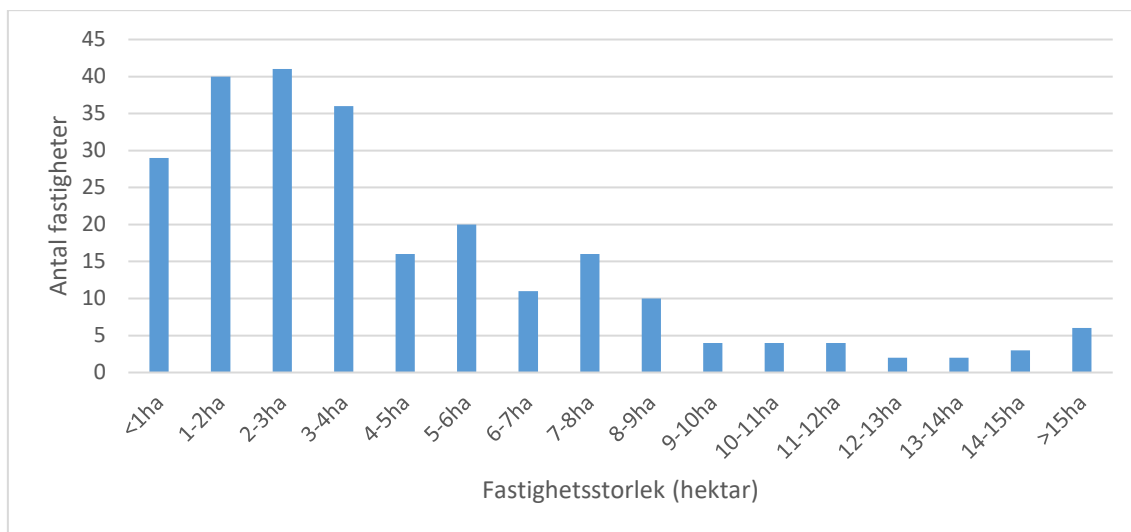
De ändamål som framhölls i proposition 1989/90:151 för den extra mark utöver tomtplats som skulle kunna föras till en bostadsfastighet var näringsverksamhet eller hobbyverksamhet, till exempel i form av mindre djurhållning eller odling. Baserat på förrättningsstudien visade sig det vanligaste ändamålet vara just djurhållning tillsammans växtodling. Djurhållning ingick ensamt, eller tillsammans med annat ändamål i 85 % av fallen medan växtodling på samma sätt ingick i 71 % av fallen. Ändamålet näringsverksamhet är ett exempel på sådant ändamål som faller under kategorin ”annat” i diagrammet nedan (Figur 6.2) och som inte använts särskilt frekvent. Att tillföra skog till en bostadsfastighet för vedbrandsändamål var inget som nämndes i propositionen utan har utvecklats genom praxis och förändrad skogspolitik. Totalt sett ingick vedbrand som ändamål i 24 % av fallen. I Figur 2 nedan presenteras resultatet i sin helhet.



Figur 6.2. Ändamål vilka de stora bostadsfastigheterna kombineras med.

6.2 Fastigheternas storlek

Sett över samtliga 269 st nybildade kombifastigheter är den vanligaste totala fastighetsstorleken mellan 2-3 hektar (41 st) tätt följt av 1-2 hektar (40 st) och 3-4 hektar (36 st). På fjärde plats återfinns fastigheter som är mindre än 1 hektar (29 st). Totalt är det 146 st kombifastigheter med en areal från 0,25-4 hektar som bildats år 2018 i Västra Götaland. Det innebär att mer än hälften (54 %) av samtliga kombifastigheter som bildats har storlekar mellan 0,25-4 hektar. Medelarealen är 4,5 hektar och medianen är 3,4 hektar. Statistiken i sin helhet visas i Figur 3 nedan.



Figur 6.3. Storleken på samtliga kombifastigheter indelat i klasser.

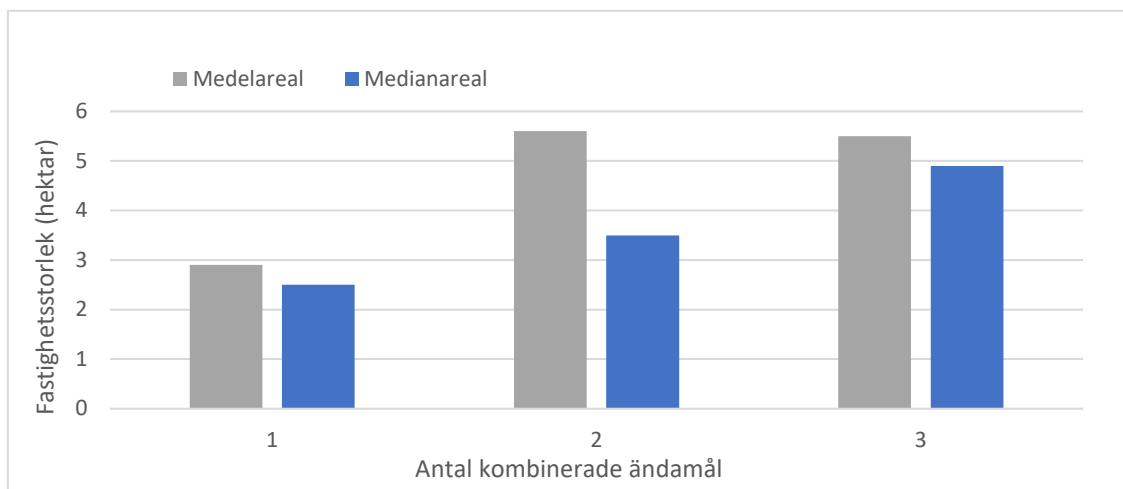
När arealen överstiger 4 hektar minskar antalet fastigheter som bildas ju större fastigheterna blir. Antalet fastigheter med en areal mellan 4-10 hektar uppgår till 77 st, vilket är 29 % av samtliga fastighetsbildningar. Det övre segmentet där fastigheter med arealer över 10 hektar bildas, utgörs av 21 st kombifastigheter, vilket motsvarar 8 % av samtliga fastigheter, där antalet är relativt jämnt fördelat per storleksklass fram till storlekar över 15 hektar. Antalet fastigheter med storlekar över 15 hektar uppgår till 6 st, vilket motsvarar 2 %, och är fördelade enligt följande:

- 15 hektar (1 st)
- 16 hektar (1 st)
- 18 hektar (2 st)
- 19 hektar (1 st)
- 23 hektar (1 st)

Sammantaget bildas 83 % av samtliga kombifastigheter med en total areal mellan 0,25-10 hektar och 8 % med en areal över 10 hektar och större. I 25 st av förrättningarna, motsvarande 9 %, saknas angivelse av areal helt i protokollet vilket gör det svårt att fastställa kombifastighetens totala areal efter att förrättningen är genomförd.

Fastigheternas storlek i relation till antal kombinerade verksamheter

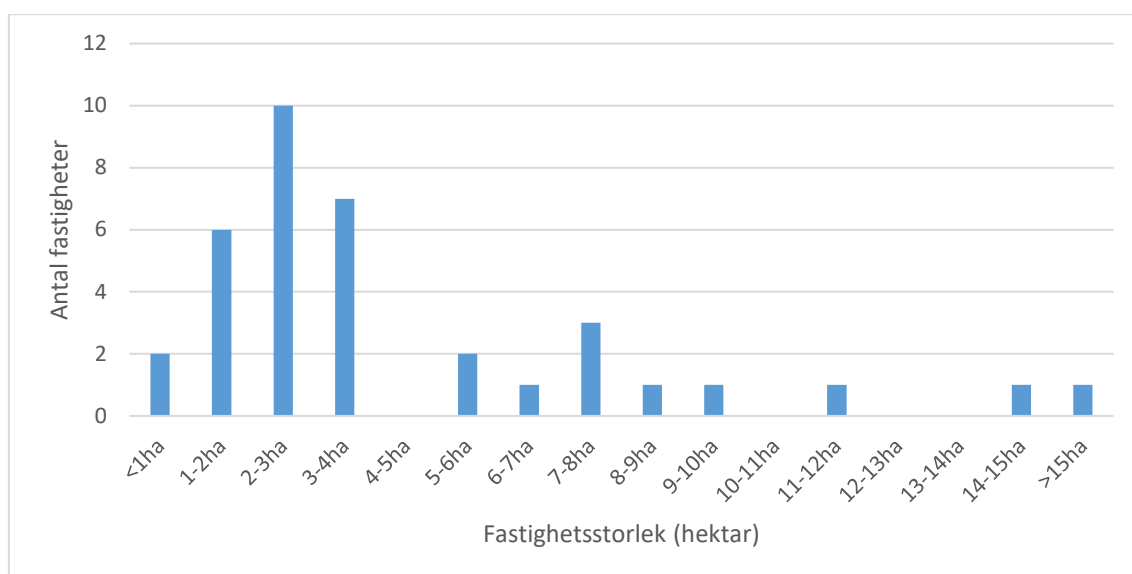
I den statistiska undersökningen går det att utläsa huruvida antalet kombinerade verksamheter har någon inverkan på fastighetens totala storlek. Kombinerade verksamheter utgörs huvudsakligen av djurhållning, växtodling och vedbrand men har i två undantagsfall också benämnts som verksamheter i protokollen. Eftersom det i båda fallen där kombinationsändamålet benämnts som verksamhet saknas uppgifter om fastighetens totala areal så behandlas inte dessa två fall här. De fall som undersöks är bildande av bostadsfastighet med endast ett kombinerat ändamål som till exempel djurhållning, två kombinerade ändamål som till exempel växtodling och vedbrand samt alla tre kombinerade ändamål: djurhållning, växtodling och vedbrand. Undersökningen visade att kombifastigheternas genomsnittliga storlek med endast ett ändamål uppgick till 2,9 hektar och med en median på 2,5 hektar. För två kombinerade ändamål blev genomsnittet 5,6 hektar och medianen 3,5 hektar. För tre kombinerade ändamål blev genomsnittet 5,5 hektar och medianen 4,9 hektar. Den genomsnittliga totala arealen ökar tydligt mellan ett och två kombinationsändamål men ökar inte mellan två och tre ändamål. Medianarealen ökar dock i takt med att kombinationsändamålen läggs på varandra. Resultatet visualiseras även i Figur 4 nedan.



Figur 6.4. Relationen mellan antal kombinerade ändamål och fastigheternas storlek.

Bildande av stor bostadsfastighet med mindre djurhållning

I ett typfall där det enda kombinationsändamålet är mindre djurhållning finns det i gällande rätt en angivelse på vad som är att anse som ordinär storlek och den storleken är 3,5 hektar (se kapitel 5.2.3). Därför görs det en enskild analys på just kombinationsändamålet djurhållning för att se hur de bildade fastigheternas storlek förhåller sig till den i rättsfallet och handboken etablerade ordinära storleken. Det bildades totalt 40 st större bostadsfastigheter med möjlighet till mindre djurhållning i Västra Götaland år 2018. Den vanligaste fastighetsstorleken var mellan 2-3 hektar (10 st) följt av 3-4 hektar (7 st) och 1-2 hektar (6 st). Andelen fastigheter med areal mellan 1-6 hektar, som kan anses kretsa kring vad som är ordinär storlek, är således 62 %. Hur fastighetsstorlekarna varierar visualiseras i Figur 5 nedan.



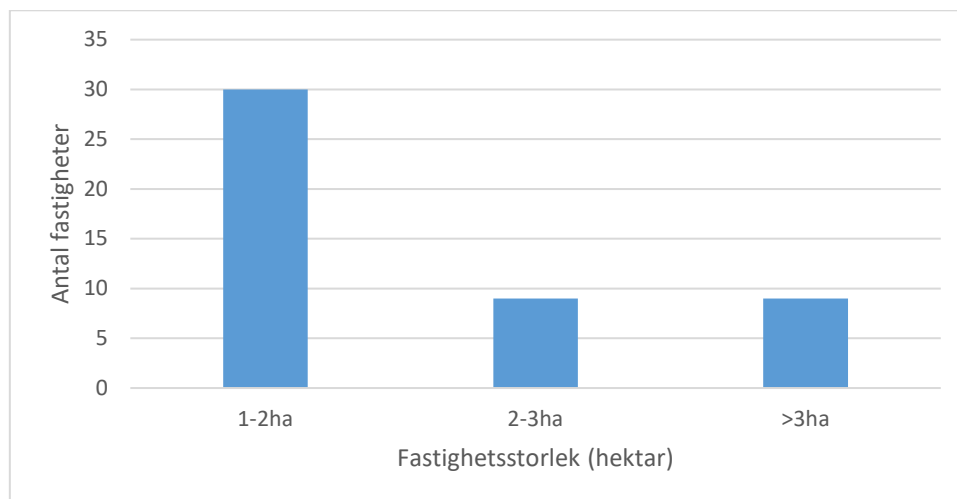
Figur 6.5. Storlek på bostadsfastigheter som är kombinerade med ändamålet djurhållning.

Antalet fastigheter som överstiger 6 hektar är 9 st och utgör 22 % av fallen. Av dessa överstiger 3 st vilket utgör 7 % av fallen handbokens riktvärde på 10 hektar. Den fastighet som är över 15 hektar har en areal om 18 hektar vilket är mer än 5 gånger större än vad som anses vara ordinärt. De två fastigheter som var mindre än 1 hektar uppgick till 0,35 respektive 0,50 hektar.

Vid bildande av större bostadsfastighet med mindre djurhållning ter sig den totala arealen i majoriteten av fallen sammanfalla med gällande rätt, dock finns det undantag. Det saknades också angivelse om kombifastighetens totala areal efter förrättingens genomförande i 4 st protokoll vilket ligger i linje med föregående statistik om att det saknas angivelse i knappt en tiondel av protokollen.

Vanliga bostadsfastigheter över 1 hektar

I samband med att fastigheter med kombinerat ändamål gallrades fram undersöktes även vanliga bostadsfastigheter med en areal över 1 hektar. Totalt resulterade undersökningen i 48 st vanliga bostadsfastigheter över 1 hektar, fördelade enligt storlekarna i Figur 6 nedan:



Figur 6.6. Vanliga bostadsfastigheter över en hektar.

Av de 9 st fastigheter över 3 hektar var 5 st inom intervallet 3-4 hektar, en mellan 5-6 hektar och 3 st mellan 6-7 hektar. I de förrättningar som gallrats fram återfanns 29 st kombifastigheter under 1 hektar och 40 st kombifastigheter mellan 1-2 hektar (se mer ovan på s. 40). Detta kan jämföras med att det även är 30 st vanliga bostadsfastigheter mellan 1-2 hektar som bildats. Av vad som framgår av handboken till FBL ska det finnas ett arealmässigt glapp mellan en vanlig bostadsfastighet och en fastighet med kombinerat ändamål. Detta går inte att urskilja i den statistik som tagits fram. Snarare ser gränsen ut att vara flytande.

Analys

I kapitlet om gällande rätt konstaterades det att det är svårt att avgöra vad som är en lämplig storlek på kombifastigheter. Det är dock intressant att undersöka hur fastighetens lämplighet med avseende på storlek faktiskt tillämpas. Först och främst är det intressant att analysera kombifastighet med ändamålet djurhållning eftersom det i både rättsfall och handbok omnämns att ordinär storlek är 3,5 hektar för denna fastighetstyp. Det visar sig att i många av fallen när kombifastighet med ändamålet djurhållning bildas så är storleken just mellan 3-4 hektar, faktum är att det är den näst vanligast förekommande storleken på denna fastighetstyp. Så långt verkar det som att praxis faktiskt efterlevs med avseende på storlek. Om perspektivet breddas och fokus ligger på att granska fastigheter med storleken mellan 1-6 hektar så visar det sig att den absoluta majoriteten av fastigheterna bildas inom det storleksspannet. 1-6 hektar kan tyckas vara ett stort spann men det ska påpekas att ordinär storlek anses vara 3,5 hektar och utifrån den storleken är det rimligt att det finns marginaler med avseende på vilken typ av djurhållning som ska hållas samt vart i länet som fastigheten finns med avseende på markkonkurrens. En kombifastighet med djurhållning för höns eller

ett fåtal får behöver sannolikt inte vara mycket större än 1-2 hektar medan en kombifastighet för djurhållning av flera hästar kan ha behov av mellan 3,5 hektar till så mycket som 6 hektar eller mer beroende på verksamhetens omfattning.

När analysen istället breddas mot att undersöka samtliga kombifastigheter så visar det sig att fastigheternas storlek i majoriteten av fallen (54 %) bildas med en storlek mellan 0,25-4 hektar. Lantmäteriets handbok anger att kombifastigheter över 10 hektar är att anse som undantagsfall i stora delar av landet vilket leder till att kombifastigheter under 10 hektar kan anses vara normalt. Därför är det intressant att veta hur många av kombifastigheterna som befinner sig under 10 hektar. Om storleksspannet utvidgas till 10 hektar visar det sig att 83 % av fallen ryms inom spannet 0,25-10 hektar vilket visar att lantmäteriet i 83 % av fallen ser ut att följa handbokens angivelse om största storlek för kombifastigheter.

De fall som sticker ut är då fastigheter med arealer som understiger 1 hektar samt fastigheter med arealer som överstiger 10 hektar. De 29 st fastigheter som är under 1 hektar hamnar inom spannet 0,25-0,97 hektar, alltså från 2500 kvm - 9700 kvm. Detta är anmärkningsvärt små fastigheter med tanke på att normala bostadsfastigheter inklusive tomtmark på landsbygden ofta hamnar inom detta storleksspann eller större, vilket visas i resultatet av undersökningen om bostadsfastigheter över 1 hektar som bildats. Det finns dock inte mycket inom den gällande rätten som säger att det skulle vara direkt olämpligt att bilda så små kombifastigheter, endast i handboken nämns det att det inte är lämpligt att bilda *för små* fastigheter men det utvecklas inte mer detaljerat.

Desto mer intressant är det att titta på hur många fastigheter som bildas med storlekar över 10 hektar samt över 17 hektar. I 6 % av fallen bildas fastigheterna med en storlek mellan 10-17 hektar och i handboken står det som tidigare nämnt att storlekar över 10 hektar endast borde förekomma i undantagsfall. 6 % är inte en särskilt stor andel varför dessa fastigheter möjligen är sådana undantagsfall som handboken syftar på. Dock saknas särskild motivering av fastigheternas arealer för fallen där storleken hamnar mellan 10-17 hektar, så det är möjligt att dessa strider mot FBL 3:1 med avseende på storlek. I 2 % av fallen överstiger storleken 17 hektar vilket kräver mycket speciella omständigheter (se mål Ö 7737-02 i kapitel 5.2.3) för att kunna anses vara en lämplig storlek för en bostadsfastighet med kombinerade ändamål. Några sådana skäl har det inte redogjorts för i förrättningarna. Därför är det möjligt att dessa förrättningar är olämpliga med avseende på storlek och därför kanske strider mot FBL 3:1.

Undersökningen visar slutligen att angivelse av fastighetens storlek saknas i 9 % av fallen. Att inte skriva eller nämna fastighetens storlek efter förrättningens genomförande torde strida mot FL 31§ som säger att beslut som fattas av myndighet och som påverkar någons situation ska motiveras på ett klargörande sätt. Motiveringen ska bland annat innehålla *vilka omständigheter som myndigheten baserat sitt ställningstagande på* vilket i allra högsta grad borde innefatta en fastighets storlek eftersom den ligger till grund för lämplighetsprövningen i FBL 3:1.

En annan aspekt i analysen är att undersöka om kombifastigheternas storlek ökar med antalet kombinerade ändamål. Detta eftersom en fastighet med flera kombinationsändamål kan

behöva fler olika markslag för att vara lämplig för sina ändamål och därmed behövs kanske en större total markareal. Undersökningen visar att medelvärdet av markarealen tydligt ökar mellan 1-2 ändamål medan medelvärdet mellan 2-3 är oförändrat. Vid undersökning av medianen så kan en tydlig ökning observeras både mellan 1-2 ändamål och 2-3 ändamål. Att medelvärdet inte visar på en större förändring mellan 2-3 ändamål kan bero på att de allra största fastigheterna som bildats återfinns inom kategorin kombifastighet med två ändamål vilket höjer medelvärdet för den kategorin. Det ska också nämnas att kategorin med två kombinerade ändamål är starkt överrepresenterad i statistiken då 61 % av alla fall återfinns inom den kategorin. Eftersom kategorin med tre kombinerade ändamål är starkt underrepresenterad i relation till kategorin med två ändamål så kan inte någon korrelation mellan antalet ändamål och fastighetens storlek visas, dock är det statistiska underlaget tillräckligt för att visa på en korrelation mellan antalet ändamål och fastighetens storlek då ändamålen går från 1-2.

6.3 Strandskydd

Av de 269 st bostadsfastigheter med kombinerat ändamål som bildats under år 2018 i Västra Götalands län var 48 st belägna inom område med strandskydd vilket motsvarar cirka 18 %. Antalet berörda förrättningar var 45 st, då några av förrättningarna innehöll mer än en bildad kombinationsfastighet. För att bedöma huruvida fastigheterna var belägna inom strandskyddsområde eller inte har enbart texten i protokollen studerats. Något kartverktyg har inte funnits att tillgå. Av de 48 st fastigheterna som bildats har samråd skett med berörd myndighet i 8 st fall, vilket motsvarar 17 % av fastigheterna. Ser man till antalet förrättningar har samråd skett i 8 av 45 fall vilket ger en procentsats på 18 %. I de allra flesta fall motiveras fastighetsbildningen med ”åtgärden medför inte ändrad markanvändning och strandskyddets syften motverkas ej” vilket är vad som krävs för att FBL 3:2 2 st ska vara uppfyllt. I två fall har det angivits specifikt i protokollet att åtgärden gynnar betesdrift eller möjliggör bete som är till naturnytta och främjar landsbygdsutveckling. Bete eller djurhållning är det vanligaste kombinationsändamålet inom strandskydd. I 42 av de 48 fallen är minst ett av de kombinerade ändamålen djurhållning.

En mer ingående studie av bildande av bostadsfastigheter inom strandskyddsområde och samrådsrutinerna kring detta har genomförts i ett annat examensarbete vid Högskolan Väst, från år 2018. Där studerades lantmäteri-förrättningar som Länsstyrelsen i Västra Götalands län underrättats om år 2017. De förrättningar som avsåg bostadsfastigheter inom strandskyddsområde gallrades fram och detta resulterade i 117 st ärenden. Samråd angående strandskyddet hade skett i 31 % av de fallen och i 23 % av fallen fanns inget eller bristfälligt (utelämnat för vissa delar) skrivet i protokollet angående strandskyddet. Ser man endast till de fall där strandskyddet har tagits upp i protokollet har samråd skett i 40 % av fallen medan samråd inte skett i 60 % av fallen.⁸⁴

⁸⁴ Karlsson, *En studie av Lantmäteriets beaktande av strandskyddet och samråd i fastighetsbildning för bostadsfastigheter inom strandskyddsområden*, s. 9-10 och s. 25-26

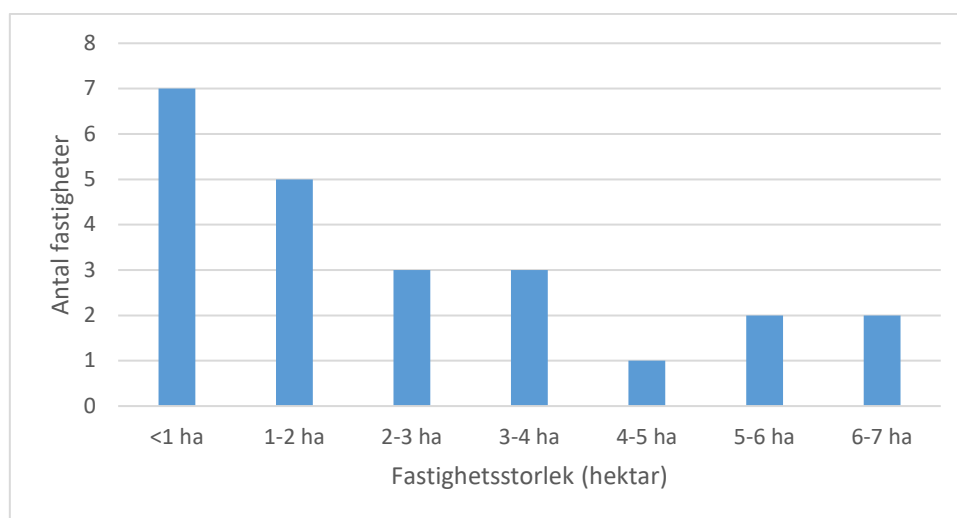
Analys

Med hänseende till att det enligt propositionen borde råda restriktivitet gällande att bilda stora bostadsfastigheter inom strandskyddsområde och att det endast i undantagsfall borde tillåtas, till exempel då det främjar natur- eller kulturmiljöer av värde ter sig 48 st fastigheter vara ganska många. Som nämnts ovan är det enbart i två fall som det positiva värdet av att bilda fastigheten motiverats närmare. Vid jämförelse mellan antalet förrättningar där det bildats en eller flera kombinerade bostadsfastigheter (45 st år 2018) och antalet förrättningar där bostadsfastigheter över lag bildats inom strandskyddsområde (117 st år 2017) ter sig också 45 st vara en relativt stor andel för att vara undantagsfall. Med anledning av att det år 2017 i 23 % av fallen där fastigheten var belägen inom strandskydd inte tagits upp något om detta i protokollet, eller bristfälligt tagits upp kan det vara ännu fler än de 48 st kombifastigheter som identifierats inom ramen för denna studie som är belägna inom strandskyddsområde, eftersom enbart förrättningsakter studerats. Även om försiktighet bör iakttagas vid jämförelser av olika statistik från olika år är resultatet ändå anmärkningsvärt och bör ge en indikation om att tillämpningen kanske inte riktigt stämmer överens med de intentioner som fanns i samband med ändringarna i lagstiftningen år 1991.

6.4 Skog för vedbrandsändamål

Av de 269 st kombinationsfastigheter som bildats har totalt 66 st fastigheter ändamålet vedbrand, antingen enbart eller i kombination med något annat ändamål. I de 66 fallen finns det i 12 fall motiverat att skogen saknar betydelse för det aktiva skogsbruket. Av återstående 54 fall är det 8 fall där mängden skog areal- eller produktionsmässigt har motiverats.

Det finns 25 st fastigheter där vedbrand är det enda kombinerade ändamålet. Dessa fastigheter bör då, utöver tomtplats främst innehålla skogsmark varför det ansågs intressant att undersöka dess arealer. För två fastigheter saknades arealuppgifter. I Figur 7 nedan visualiseras storleksfördelningen för de övriga:



Figur 6.7. Storlek på bostadsfastigheter som är kombinerade med ändamålet vedbrand.

Ingen av fastigheterna överstiger 7 hektar. Däremot är det 7 st fastigheter som understiger 1 hektar och denna klass utgör den mest representerade. Den minsta fastigheten har en areal av cirka 2500 kvm.

Analys

Som tidigare nämnts finns det tre typfall där skog kan läggas till en bostadsfastighet. 1) Då den inte är produktiv eller saknar intresse för de aktiva skogsbruket, 2) då den ska ställas om till bete eller 3) då den ska användas för uttag av husbehovsved (se mer i kapitel 5.5). Typfall 2 torde inte vara aktuellt när det kommer till att bilda en bostadsfastighet med möjlighet till skog för vedbrandsändamål. Tillhör skogsmarken typfall 1 torde det inte vara några hinder mot att föra den till en bostadsfastighet, vilket framgick i 12 fall. Det intressanta är de övriga 54 fall, som således faller under typfall 3. Avgörande för hur mycket skogsmark som kan tillåtas att ingå i en bostadsfastighet är skogens produktionsförmåga samt vad som är att anse som fastighetens vedbehov. Detta behov får inte i större mån överskridas. Som nämnts ovan finns det 8 fall där mängden skog motiverats areal- eller produktionsmässigt. Återstående 48 fall är svårbedömda eftersom det inte framgår hur mycket skog som finns på fastigheten och hur mycket som är annan mark samt att skogens produktionsförmåga varierar kraftigt från fall till fall. Dock ska beläggas att ingen av de fastigheter med enbart ändamålet vedbrand (vilka kan förutsättas innehålla mestadels skogsmark) är uppseendeväckande stora utan snarare ter sig de vanligaste arealerna att vara ganska små då fler än hälften är under 2 hektar.

6.5 Utformning

Utformningsmässigt har fastigheterna studerats utifrån antalet ingående skiften. Resultatet presenteras i tabellen nedan.

Tabell 6.1. Antalet skiften för de studerade fastigheterna.

Antal skiften	Antal fastigheter
1	189
2	43
3	16
4	6
Framgår ej	15

Som framgår av tabellen ovan är det vanligaste scenariot att fastigheten består av endast ett skifte. Cirka en fjärdedel eller närmare bestämt 26 % av de fastigheter där antalet skiften framgår består av mer än ett skifte. Generellt kan sägas att för många av de fastigheter som består av mer än ett skifte ligger skiftena belägna relativt nära varandra och avgränsas kanske enbart av en samfällad väg eller liknande. Ett fåtal fastigheter utmärker sig och har skiften belägna på flera kilometers avstånd (två fastigheter som har utskiften på 2 km avstånd och en fastighet som har utskifte på 5 km avstånd). Det handlar då oftast om skogsskiften.

Analys

Att en bostadsfastighet kan bestå av mer än ett skifte om det råder ett funktionellt samband och lätt går att ta sig mellan skiftena klargjordes i kapitlet om gällande rätt. Möjligheten att låta en fastighet med kombinerat ändamål bestå av flera skiften används relativt ofta enligt det resultat som framkommit. Då många av de fastigheter som består av flera skiften endast avgränsas av en väg eller liknande är det självfallet att kravet på funktionellt samband och avstånd är uppfyllt. I de fall där skiftena varit belägna på flera kilometers avstånd kan frågas om avståndet är godtagbart med tanke på resonemanget som förts i rättsfallet NJA 2017 s. 708 (se mer i kapitel 5.2.3) då avståndet där var 700 m och att flera kilometer vida överstiger detta. Generellt sett ser skiftesaspekten dock inte ut att vara något som kan analyseras utifrån ett kritiskt perspektiv.

6.6 Markanvändning

Av de 269 st bostadsfastigheter med kombinerat ändamål som bildats under år 2018 i Västra Götalands län fanns markanvändningen motiverad i någon mån i 106 st av fallen, till exempel ”fastigheten består huvudsakligen av åker- och betesmark, men även en del skog” eller ”till bostadsfastigheten förs markområde bestående av främst betesmark”. I 40 av de 106 st fall där motivering i någon mån fanns, anges arealen för minst något av de ingående markslagen, till exempel ”utöver själva tomtplatsen innehåller fastigheten 1,0 hektar åker och bete och cirka 4,5 hektar skogsmark” eller ”för bostadsändamål avstyckas ca 8 hektar jordbruksmark tillsammans med bostads- och ekonomibyggnader”. I ett fåtal förrättningar fanns resonemang förda kring skogens produktionsförmåga och hur denna förhöll sig till bostadens behov av ved.

Analys

Baserat på de förrättningar som studerats inom ramen för detta arbete kan slutsatsen dras att innehållet i protokollen är väldigt varierande. I en del protokoll har omständigheterna redogjorts för mycket detaljerat, medan andra är mycket sparsamt utformade. Detta kan tyda på att det inte finns några klara riktlinjer för hur mycket som ska redogöras för i protokollet och att det är en avvägning eller bedömning som varje förrättningslantmätare måste göra på egen hand. Det är generellt sparsmakat med information i protokollen vilket gör det svårt att bedöma vilka markslag som ingår i kombifastigheterna samt markslagens arealer.

6.7 Förrättningar som överklagats år 2018

Här presenteras fem rättsfall från MMD vid Vänersborgs tingsrätt. Samtliga rättsfall avser förrättningar där en stor bostadsfastighet bildats på landsbygden, vilket överklagats av länsstyrelsen. Förrättningarna avser fastighetsbildningar inom Västra Götalands län genomförda år 2018. Studien är inte heltäckande, det vill säga, den avser inte alla förrättningar som blivit överklagade utan bör ses som ett stickprov. Rättsfallen ger en indikation kring vad länsstyrelsen anser vara olämpliga kombifastigheter.

Mål F 1063-18

Fallet berörde överföring av 1 hektar betes-, odlings- och buskmark inom strandskyddsområde från en skogsfastighet till en kombinationsfastighet med ändamålet djurhållning/odling. Länsstyrelsen överklagade lantmäteriets beslut att genomföra regleringen och anförde att det inte i förrättningen prövats huruvida strandskyddsdispens kan erhållas för de anläggningar som kan tänkas behövas och att det därmed finns risk att det i framtiden kan bli lättare att erhålla dispens om fastigheten ansetts lämplig för djurhållning i förrättningen. Länsstyrelsen hänvisar även till MÖD:s dom F 10213-15 (vilken behandlats ovan i kapitel 5.2.2) där en kombinerad bostadsfastighet om 2,9 hektar inom strandskyddsområde inte tilläts att utökas med 0,6 hektar. Dessa omständigheter tillsammans med förarbetsuttalandena i proposition 1989/90:151 gör att länsstyrelsen bedömer att åtgärden strider mot FBL 3:1 och FBL 3:2.

MMD anser att även om uppförande av stängsel är tillståndspliktigt inom strandskyddsområde kan bete ske på annan del av fastigheten. Det krävs således ingen dispens för att fastigheten ska kunna användas för sitt ändamål. Dessutom kan odling ske utan tillstånd. Beträffande bedömningen av om syftet med strandskyddet motverkas enligt FBL 3:2 anför domstolen att tomtmarken är avskild från det området som regleras till av en samfällad väg och att det därför inte torde finnas någon risk för utvidgning av tomtplatsen som kan avhålla allmänheten. Det finns heller inga tecken på försämrade livsvillkor för djur och växter till följd av fastighetsbildningen. Därmed bedömer mark- och miljödomstolen att det finns stöd för att genomföra den aktuella fastighetsregleringen.

Mål F 1471-18

Genom fastighetsreglering bildas en fastighet lämplig som hästgård. Länsstyrelsen uppdragar att förrättningen i huvudsak sker inom strandskyddat område, vilket inte framgår av förrättningsprotokollet, och överklagar förrättningen då de anser att den strider mot lämplighetsvillkoret i FBL 3:1. Motiveringen från länsstyrelsen är att eftersom den nybildade fastigheten bildar en större bostadsfastighet med djurhållning och syftet är att det ska bedrivas hästgårdsverksamhet så kommer strandskyddsdispens att krävas för att få stängsla hagarna inom strandskyddsområdet. Eftersom någon dispens inte finns för sådan anläggning så kan inte heller fastigheten anses lämplig för sitt ändamål då djurhållning kräver att stängsel får uppföras. Länsstyrelsen anför också i sitt överklagande bland annat:

”Mot bakgrund av den restriktiva syn som förarbetena ger uttryck för bör, enligt Länsstyrelsens mening, samråd ske med den myndighet som prövar strandskyddsdispens (i detta fallet Vänersborgs kommun) i det fall Lantmäteriet överväger att bilda en bostadsfastighet med möjlighet till mindre djurhållning.”

MMD anser att det råder starka motstridiga intressen som gör att stor restriktivitet ska iakttas när en större bostadsfastighet med djurhållning bildas inom strandskydd och att eftersom huvuddelen av marken är belägen inom strandskyddsområde så är inte fastigheten lämplig för sitt ändamål om strandskyddsdispens inte getts för stängselanläggning. MMD anser därför att förrättningen strider mot FBL 3:1 och ställer in förrättningen.

Mål F 1128-18

Fallet är i stora delar identiskt med F 1471-18. En större bostadsfastighet med möjlighet till djurhållning bildas där hälften av den överförda marken är belägen inom strandskyddsområde. Syftet med fastigheten är att bedriva hästverksamhet. Förrättningslantmätaren hade i protokollet angett att samråd angående strandskydd skett med kommunen som inte hade något att erinra. Länsstyrelsen menar dock att förrättningen strider mot FBL 3:1 eftersom den tänkta verksamheten inte kan bedrivas utan att strandskyddsdispens medges för anläggningar så som stängsel och paddock och att fastighetsbildningen inte är ett sådant undantagsfall medför naturvårdsnytta inom strandskyddsområde. Fastigheten är därmed inte lämplig för sitt ändamål.

MMD gör samma bedömning som i F 1471-18 och ställer in förrättningen med motiveringen att fastigheten inte kan anses lämplig för sitt ändamål om ändamålet kräver strandskyddsdispens.

Mål F 2313-18

Genom fastighetsreglering överförs 4,6 hektar åker/betesmark från en skogsbruksfastighet till en bostadsfastighet så att den efter förrättning bildar en kombinerad bostadsfastighet om 4,9 hektar lämplig för odling och mindre djurhållning. Fastighetsbildningen berör strandskyddsområde. Förrättningen överklagades av länsstyrelsen med hänvisning till att det aktuella fallet inte var ett sådant undantagsfall som proposition 1989/90:151 angett som skäl för att bilda en stor bostadsfastighet inom strandskyddsområde. Vidare menar länsstyrelsen att djurhållning eller odling skulle kräva dispens från strandskyddet och att detta inte finns samtidigt som inte heller samråd skett. Åtgärden anser de strider mot FBL kapitel 3.

MMD bedömer att åtgärden strider mot både FBL 3:1 och 3:2 och att lantmäteriets beslut ska upphävas. Som skäl anför de att det inom områden med strandskydd är förbjudet att uppföra anläggningar som kan få avhållande effekt för allmänheten, till exempel stängsel, och att fastigheten därför inte är lämpad för djurhållning eller odling. Att regleringsområdet dessutom innehåller gäststuga och ekonomibygnad på ett avstånd av 30-50 m från strandlinjen innebär även en risk för privatisering.

Mål F 1230-18

Genom avstyckning bildas en större bostadsfastighet om cirka 15,6 hektar med möjlighet till växtodling och djurhållning. Länsstyrelsen överklagade förrättningen eftersom de ansåg att den stred mot FBL 3:1 på grund av sin storlek. De hänvisar till skrivelsen i handboken om att kombifastigheter som uppgår till 10 hektar är att anse som undantagsfall. De hänvisar också till den praxis som säger att 3,5 hektar är normerande för kombifastigheter med djurhållning.

MMD anser att det inte finns något skäl som talar för en storlek som överstiger handbokens rekommendationer och rättspraxis. Fastigheten bedöms vara olämplig enligt FBL 3:1 då arealen blir för stor.

6.7.1 Analys

Fyra av de fem rättsfallen berörde fastighetsbildning inom strandskyddsområde och ett rättsfall berörde fastighetens omfattning. Det är således dessa typfrågor som kommer att analyseras. Eftersom rättsfallen hittills endast tagits upp i MMD som är första instans är det viktigt att inte dra några större slutsatser kring fallens utgång. Därför ligger analysens fokus på vilket principfall som berörs och vilket synsätt som länsstyrelsen förmedlar.

Strandskydd

Rättsfallen visar på ett nytt synsätt från länsstyrelsens sida som inte framkommit tidigare i studien. De menar att det krävs dispens⁸⁵ för stängsel och andra anläggningar som behövs för att kunna bedriva bete eller hästverksamhet på en bostadsfastighet och att om dispens inte medges så kan inte verksamheten bedrivas. Kan verksamheten inte bedrivas anses fastigheten inte vara lämplig för sitt ändamål. Resonemanget har förts i samtliga fyra fall som berör strandskydd.

I två av de fyra förrättningsfallen har länsstyrelsen påtalat att samråd inte skett angående strandskyddsfrågan. I det tredje fallet har vad som framgår samråd inte heller skett. I det fallet är det dock inget som länsstyrelsen påtalat. I det fjärde fallet har samråd skett och kommunen ställt sig positiva. Av tre fall där samråd inte skett påtalar länsstyrelsen i två fall att så borde skett. Detta tolkas som att länsstyrelsens åsikt är att samråd sker i för få situationer.

Av de fyra rättsfall som berörde strandskydd upphävde MMD lantmäteriets beslut i tre fall.

Omfång

Rättsfallet visar att länsstyrelsens syn är att 15 hektar är en för stor areal för en bostadsfastighet. Hänvisningar sker till uttalanden i lantmäteriets handbok avseende att kombifastigheter endast i undantagsfall bör bildas med arealer upp mot 10 hektar, och att ordinär storlek för djurhållning är 3,5 hektar enligt praxis. Länsstyrelsen argumentation sammanfaller med de riktlinjer som lantmäteriet själva tagit fram i sin handbok.

⁸⁵ Av MB 7:16 punkt 1 framgår att åtgärder som behövs för att bedriva jord- eller skogsbruksverksamheter är undantagna från förbuden i MB 7:15 som säger att det inom strandskyddsområde är förbjudet att uppföra anläggningar och anordningar som får avhållande effekt för allmänheten samt förbjudet att uppföra byggnader.

7 Slutsatser och diskussion

Inledningsvis i kapitel 7.1 presenteras de slutsatser som kan dras baserat på den genomförda studien. I kapitel 7.2 följer sedan diskussion där våra egna tankar och tolkningar presenteras. Kapitlet avslutas med en redogörelse kring studiens tillförlitlighet och generaliserbarhet (kapitel 7.3) samt ett antal idéer för vidare studier (kapitel 7.4).

7.1 Slutsatser

För slutsatser kring gällande rätt hänvisas läsare till analysen i kapitel 5.5 och för resultat om hur de fastigheter som bildats i Västra Götalands län år 2018 ser ut hänvisas till kapitel 6. Nedan presenteras slutsatser kring hur de bildade fastigheterna förhåller sig till den gällande rätten.

De allra flesta fastigheter hade ett omfång som kan anses som normalt för en kombinerad bostadsfastighet utifrån gällande rätt. Några arealmässigt små fastigheter och några stora fastigheter observerades vilket kan uppfattas som att resultatet i viss mån var något spretigt. Berörande utformning framkom inte något nämnbart resultat som talar emot gällande rätt.

Beträffande kombifastigheter inom strandskyddsområde framkom det att relativt många fastigheter bildats med hänsyn till att det enligt gällande rätt bör råda restriktivitet.

Avseende mängden skogsmark och även andra markslag har det varit svårt att göra någon bedömning av fastigheternas beskaffenhet gentemot gällande rätt då den information som krävs i de allra flesta fall inte framgår av förrättningshandlingarna.

7.2 Diskussion

Sammanfattningsvis vill vi belysa att det visat sig vara många olika aspekter som spelar in på huruvida en kombinerad bostadsfastighet är lämplig eller inte och att det är många olika intressen som måste avvägas och bevakas. Vi ställer oss ödmjuka inför denna typ av förrättning och inser att det är en komplex uppgift för en förrättningslantmätare. Studien av gällande rätt gav några rättsliga ramar att förhålla sig till men prövningen måste ske från fall till fall utifrån de specifika förutsättningar som råder för varje förrättning. Trots att antalet rättsfall inom området är relativt många finns det behov av fler för att kunna täcka in alla de aspekter som påverkar lämplighetsbedömning.

Att denna typ av förrättningar är svåra kan vara en av orsakerna till att resultatet tenderar till att vara spretigt i vissa fall. Det spretiga resultatet i sin tur signalerar om en oförutsägbarhet för hur en kombifastighet kan medges att bildas. Detta bekräftas av de av länsstyrelsen överklagade förrättningarna då vi inte ser något tydligt tecken på hur just dessa förrättningar sticker ut ur mängden.

Vidare diskussion kommer att ske utifrån de tre huvudområdena skogsmark, strandskydd samt omfång och utformning.

7.2.1 Skogsmark

I NJA 2017 s. 708 framgår det tydligt att det är bostadens behov av ved samt skogens produktionsförmåga som är avgörande för vad som är att anse som lämplig största areal skogsmark som kan ingå i en kombinationsfastighet. Eftersom dessa aspekter sällan framgår i förrättningsprotokollen så har det varit svårt att bedöma hur kombifastigheterna för vedbrand förhåller sig till gällande rätt. Visserligen framgår det i ett fåtal protokoll att skogen som ingår inte är av intresse för det aktiva skogsbruket men i de allra flesta fall finns ingen angivelse eller motivering om detta. Då det inte finns några generella riktlinjer för exakt hur mycket information ett protokoll ska innehålla torde det vara en avvägning som varje förrättningslantmätare själv måste göra. Detta kan vara en anledning till att motiveringarna i protokollen är av så varierande detaljeringsgrad.

En intressant aspekt att diskutera är skillnaden mellan en liten fastighet för vedbrandsändamål och situationen då en skyddszon mot avverkning önskas att tillföras till en bostadsfastighet. Att tillföra en skyddszon har både enligt proposition och praxis tydligt förbjudits medan små bostadsfastigheter med vedbrandsändamål tillhör en vanlig kategori av fastighetsbildning för kombinationsändamål (7 st under 1 hektar varav den minsta 2500 kvm). I ett rättsfall nekades fastighetsbildning där huvudsyftet var att bilda en skyddszon men där vedbrand angavs som sekundärt ändamål. En reflektion kring detta är att det ändamål som fastighetsägaren anger vid ansökan torde vara av stor vikt. Dennes kunskap inom fastighetsbildning blir då avgörande. Vill fastighetsägaren ha en skyddszon skulle detta kunna lösas genom att ansöka om fastighetsbildning för en liten vedbrandsfastighet, då vi inte ser någon skillnad mellan dessa scenarier i den praktiska utformningen av fastigheten.

Avslutningsvis vill vi reflektera kring att låta produktiv skog ingå i en bostadsfastighet kopplat till hållbar utveckling. Det kan diskuteras huruvida det är långsiktigt hållbart att låta små arealer produktiv skog föras till bostadsfastigheter. I det enskilda fallet torde kanske inte någon stor negativ effekt uppstå men sett i ett större sammanhang och i ett längre perspektiv är det fråga om det totalt sett är gynnsamt för samhället. Det finns en risk att mindre arealer skog som ingår i en bostadsfastighet kanske inte är ekonomiskt intressant att sköta ur ett långsiktigt perspektiv. Det kan också vara så att den kunskap som behövs för att skogen ska skötas på optimalt sätt saknas, till exempel kan röjning som åsidosätts innebära att skogen både växer långsammare och att viktiga naturvärden går förlorade. Detta kan ses som negativt ur ett större perspektiv sett till både ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Baserat på resultatet av studien är det dock inte möjligt att göra någon bedömning kring hur mycket produktiv skog som egentligen förs över till bostadsfastigheter från produktiva enheter. Det ska även förtydligas att så inte får ske om det innebär en skadlig delning av skogsbruksfastighet.

7.2.2 Strandskydd

Vår studie visar att det beslutas om fastighetsbildning som helt eller delvis sker inom strandskyddsområde i 48 st fall. Endast i 8 st fall framgår det att samråd har skett enligt förrättningsprotokollet. Detta innebär att förrättningslantmätaren gjort en egen bedömning

kring huruvida strandskyddets syften påverkas eller inte av förrättningen i 82 % av fallen. Motsvarande andel år 2017 för samtliga bostadsfastigheter inom strandskyddsområde var 60 %. Samrådsfrekvensen var alltså lägre för bostadsfastigheter med kombinerade ändamål (år 2018) än för bostadsfastigheter över lag (år 2017) i Västra Götaland. Det ska dock poängteras att statistiken kommer från olika år och är framtagen av olika författare vilket innebär att det finns risk för viss felmarginal. En annan faktor som kan inverka på resultatet är det faktum att Gröna häftet som reglerade samrådsrutiner sades upp vid årsskiftet år 2017/2018. Med tanke på att en kombinerad bostadsfastighet innehåller fler markslag än en vanlig bostadsfastighet och därför borde vara en mer svårbedömd situation där lantmäteriet har behov av att få råd från en annan myndighet som besitter bättre kompetens inom ämnesområdet är resultatet ändå anmärkningsvärt. Till förrättningslantmätarnas försvar vill vi lyfta fram att riktlinjerna för hur strandskydd ska hanteras i den här typen av förrättningar är oklara. I handboken rekommenderas samråd på något ställe samtidigt som det på andra ställen står att samråd ska ske så lite som möjligt. Kanske var Gröna häftet ett bra stöd för att avgöra för vilka situationer som samråd krävs.

Utifrån lagstiftarens motiv i proposition 1989/90:151 om att restriktivitet borde råda vid bildande av kombifastighet inom strandskyddsområde finns det skäl att diskutera antalet bildade kombifastigheter år 2018 i Västra Götalands län inom strandskyddsområde. Strandskyddets syften är att trygga allmänhetens tillgång till strand samt att bevara de livsmiljöer för djur- och växtliv som finns i anslutning till sjöar, vattendrag och kustlinje. Syftena går därmed i linje med ekologisk och social hållbar utveckling. Riskerna med att bilda kombifastigheter inom strandskyddat område är enligt oss att strandskyddets syften motverkas. Marken riskerar att privatiseras och därmed hindra den allemansrättsliga tillgången och utövning av vissa verksamheter som till exempel djurhållning eller avverkning av skog kan påverka de bevarandevärda livsmiljöerna negativt på lång sikt. Det finns därmed en risk för att den ekologiska och sociala hållbarheten påverkas negativt om inte strandskyddets syften prövas på ett korrekt sätt i förrättningen.

Det finns dock fall där en kombifastighets verksamhet kan bidra positivt till strandskyddets syften och detta har lyfts fram som ett undantagsfall i propositionen där det är lämpligt att bilda en kombifastighet inom strandskyddsområde. Endast i två fall har de positiva värdena av fastighetsbildningen motiverats i protokollet. De övriga 46 fallen kan ifrågasättas. Dessa fastighetsbildningar kanske mycket väl bidrar till en positiv effekt men det är inte möjligt för oss att bedöma eftersom det inte framgår av protokollen. I de av länsstyrelsen överklagade förrättningarna av kombifastigheter inom strandskyddsområde som studerats framhålls att fallen inte är av sådan undantagskaraktär som omnämns ovan. En relevant fråga är varför just dessa fyra fall har överklagats eftersom vi ser likheter i flera av de förrättningar som vunnit laga kraft.

En annan argumentation som förts av länsstyrelsen i de överklagade förrättningar som studerats från MMD är att en kombinationsfastighet för djurhållning inte skulle vara lämplig för sitt ändamål om inte strandskyddsdispens erhållits för uppförande av stängsel och andra

anordningar som krävs för att bedriva verksamheten. Detta resonemang känns för oss rimligt eftersom att stängsel är en central fråga för om det är möjligt att bedriva djurhållning eller inte. Om dispens inte medges, vad ska då marken användas till om fastigheten bildats för de kombinerade ändamålet djurhållning? Fastigheten kan då inte anses vara lämplig för sitt ändamål. Poängteras bör att resonemanget gäller fastigheter med enbart ändamålet djurhållning. Kombinerad djurhållning med till exempel ändamålet odling bör fastigheten vara lämplig eftersom odling är en verksamhet som torde kunna ske utan strandskyddsdispens. Det ska bli intressant att följa rättsfallen vidare vid eventuella överklaganden till MÖD för att se hur de bedömer frågan och om det kan bildas någon praxis.

7.2.3 Omfång och utformning

Till en början kan vi konstatera att det är svårt att avgöra gällande rätt kring en kombifastighets lämplighet med avseende på storlek. Det finns flera olika aspekter som spelar in vid bedömningen av vad som är att anse som lämpligt omfång, till exempel markkonkurrens, markens beskaffenhet, det geografiska läget och fastighetens ändamål. Enklare är det att konstatera att en kombifastighet får bildas i flera skiften förutsatt att de inte är belägna för långt ifrån varandra. Detta framgår tydligt i rättspraxis. När det kommer till fastighetens geometriska formgivning har det inte framkommit några uppgifter i den här studien om vad som är lämpligt eller inte.

Efter att ha granskat samtliga 269 st förrättningsprotokoll framgår det att merparten av de bildade kombifastigheterna i Västra Götalands län år 2018 befinner sig inom ramarna för vad som är att anse som lämplig areal. Vår tolkning av den rättsdogmatiska studien är att arealer upp emot 10 hektar är lämpligt medan arealer över 10 hektar och synnerligen runt 17 hektar kräver speciella omständigheter för att kunna anses som lämpliga. De fall där arealen överstiger 10 respektive 17 hektar är dock inte vanligt förekommande men det händer att så stora fastigheter bildas. Det ska tilläggas att sådana stora fastigheter kan vara lämpliga men att det är svårt att tyda eftersom det inte framgår några speciella skäl eller motiv i protokollen om varför fastigheterna behöver vara så stora. Upp till 10 hektar borde kunna motiveras tämligen enkelt för en större hästverksamhet eller liknande men om storleken överstiger 10 hektar så börjar det bli fråga om det verkligen behövs så mycket mark för en verksamhet av hobbykaraktär.

I proposition 1969:128 framgick det att marken inte utnyttjades effektivt om den tillhörde alltför stora bostadsfastigheter samt att allmänhetens tillgänglighet till följd av stora bostadsfastigheter riskerade att försämrats. Även om detta resonemang sattes åt sidan till följd av proposition 1989/90:151 så är det en grundtanke som överensstämmer med samtliga tre grundpelare inom hållbar utveckling där markresurserna ska användas effektivt för att säkerställa framtida generationers behov. Mot denna bakgrund anser vi att när arealerna för kombifastigheter uppgår emot 10-15 hektar är det tveksamt om all mark verkligen behövs för att bedriva en verksamhet av hobbykaraktär, eller om den kunde utnyttjats på ett bättre sätt.

En annan intressant del av studien är att det bildas en hel del kombifastigheter med arealer under 1 hektar (den minsta är 2 500 kvm) vilket vi anser är relativt litet. Vi ställer oss frågande till vad för typ av kombinerad verksamhet som är kopplad till djurhållning, växtodling eller vedbrand som kan rymmas inom en så begränsad areal tillsammans med bostadsbyggnad, eventuell ekonomibygnad och tomtplats. Det är klart möjligt att bedriva viss djurhållning även inom 2500 kvm men det torde vara av mycket begränsad karaktär, till exempel hönhållning. Det kan även diskuteras huruvida kombinationsändamålet vedbrand, som är kraftigt representerad i storleksklassen under 1 hektar, varaktigt går att utöva på en så liten fastighet. Visserligen behöver inte hela husets behov täckas med egen skog men det torde bli ytterst lite skog att årligen använda för ved om fastigheten ska vara lämplig för sitt vedbrandsändamål på längre sikt.

Kopplat till små kombifastigheter vill vi även belysa att det i studien även framkommit en hel del stora vanliga bostadsfastigheter. Det är till exempel ungefär lika många vanliga bostadsfastigheter med en areal mellan 1-2 hektar som det är kombifastigheter med en areal under 1 hektar. De vanliga bostadsfastigheterna bildas till och med upp mot 7 hektar vilket motsvarar en kombifastighet i det övre storlekssegmentet. En fråga som uppkommer är var gränsen går mellan en vanlig bostadsfastighet och en kombinationsfastighet med tanke på skrivelsen i handboken om att det ska finnas ett glapp där fastigheten är för stor för att vara en vanlig bostadsfastighet men samtidigt för liten för att vara lämplig för kombinerat ändamål. En tänkbar orsak till de stora arealerna är att det egentligen bildats en kombifastighet men att förrättningslantmätaren missat att ange detta i protokollet. Att det ändå är 18 st fastigheter över 2 hektar indikerar att det bildas en del mycket stora bostadsfastigheter i Västra Götalands län. Att lantmätaren skrivit fel ändamål i protokollet bör troligen inte skett i samtliga dessa fall. Upp mot 2 hektar för en vanlig bostadsfastighet, vilken enbart ska innefatta tomtplats anser vi vara i största laget. Någon utförligare studie av vad som är en lämplig storlek för en vanlig bostadsfastighet ligger utanför ramen av detta arbete.

Slutligen visar studien att det i 9 % av förrättningarna inte anges någon areal för kombifastigheten, varken i protokollet eller beskrivningen. Det är uppseendeväckande att fastighetens areal inte redogörs för med tanke på att det är en central del av lämplighetsprövningen i FBL 3:1. Därför är det enligt vår mening viktigt att redogöra för arealen. Om arealen inte anges i handlingarna är det mycket svårt för utomstående, till exempel studenter som gör examensarbeten eller länsstyrelsen, att bedöma fastighetens storlek.

7.3 Studiens tillförlitlighet och generaliserbarhet

Den rättsdogmatiska delen av studien är präglad av det urval av rättsfall som valt att studeras. Då det inte finns någon databas att söka i där samtliga rättsfall finns publicerade har olika metoder fått användas för att hitta rättsfallen. Vi har fått hjälp från en förrättningslantmätare på lantmäteriet, studerat litteratur och sökt i databaserna Karnov och Zeteo. Vissa rättsfall

har sedan behövt begäras ut av respektive domstol eftersom de inte funnits publicerade i någon databas. Baserat på metoden finns det en risk för att relevanta och betydelsefulla rättsfall har missats vilket påverkar reliabiliteten på den analys som genomförts av gällande rätt.

Det ska även poängteras att resultatet i kapitel 6 är baserat på de förrättningshandlingar som studerats, främst protokoll. Dåligt utformade protokoll eller protokoll med bristfällig information kan leda till att statistiken ger ett felaktigt resultat och detta är något som måste beaktas. Som tidigare nämnts finns det situationer där den information som hade behövts för att kunna analysera förrättningarna gentemot gällande rätt saknas. Det är mycket möjligt att de fastigheter som bildats förhåller sig till gällande rätt på annat sätt än vad som framkommit i denna studie. Resultat är helt beroende av vad förrättningslantmätaren valt att återge i protokollet. För att få med fler aspekter kring detta hade intervjuer med förrättningslantmätare kunnat genomföras. Det hade berikat studien med information om dels hur förrättningslantmätare tänker kring att skriva protokoll och dels för att se hur de tänker kring lämplighetsprövningen av en kombinerad bostadsfastighet. Att genomföra intervjuer var dock något som tidsmässigt inte rymdes i denna studie.

En annan aspekt som kan ha påverkat resultatet av den statistiska undersökningen är den mänskliga faktorn och de bedömningar som gjorts när förrättningarna har gallrats fram. Då två författare genomfört arbetet kan vissa aspekter bedömts på olika sätt. För att undvika detta togs en guide fram för vilka fakta som skulle statistikföras samt vilka scenarion som skulle falla under viss kategori om sådan fanns. Trots detta går inte helt att eliminera risken för att olika bedömningar kan ha gjorts.

Avslutningsvis ska poängteras att resultatet av den rättssociologiska studien enbart gäller för Västra Götalands län år 2018 och att det inte går att dra några slutsatser på riksnivå. Undersökningen är att anses som ett stickprov på hur rätten har tillämpats.

7.4 Idéer för vidare studier

Följande idéer för vidare studier har framkommit under arbetets gång:

- En studie som bygger på intervjuer med förrättningslantmätare om hur de ser på bildande av kombifastigheter och svårigheter i lämplighetsbedömningen? Det hade även varit intressant att få länsstyrelsens syn på saken genom att utföra intervjuer.
- En liknande statistisk studie för ett annat län som kan ligga till grund för jämförelser med vår rättssociologiska del.
- En studie kring hur den praktiska bedömningen görs av förrättningslantmätaren när skog överförs till en bostadsfastighet med kombinerat ändamål. Hur bedömer förrättningslantmätaren om skogen är av intresse för det aktiva skogsbruket? Hur görs bedömningen av skogens produktionsförmåga och hushållets behov av ved?

- En studie kring hur förrättningslantmätaren beaktar de regionalpolitiska intressena för landsbygden när förrättningar i vissa fall kan handläggas på ett kontor i en annan del av landet sett till fastighetens belägenhet?

Källförteckning

Offentligt tryck

- Prop 1989/90:151 om fastighetsbildning för landsbygdens behov, m.m.
BoUs 1990/91:BoU3. Fastighetsbildning för landsbygdens behov, m.m.
Prop 1992/93:226 om en ny skogspolitik
Prop 1993/94:27 om ytterligare anpassning till den nya jordbrukspolitiken
Prop 2007/08:108 En skogspolitik i takt med tiden

Litteratur

- Björklund, Maria & Paulsson, Ulf. *Seminarieboken. Skriva, presentera och opponera*. 2 uppl. Lund: Studentlitteratur AB, 2016.
- Danielsson, Johan & Haraldson, Elis. *Stora bostadsfastigheter i glesbygd. En studie av rättskällor och praxis*. Examensarbete Högskolan i Gävle, 2013.
<http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:636716/FULLTEXT01.pdf>
(Hämtad 2019-04-19)
- Ekbäck, Peter. *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning. Om fastighetsbildning, m.m.* 3 uppl. Stockholm: KTH, 2016.
- Eliasson, Annika. *Kvantitativ metod från början*. 4 uppl. Lund: Studentlitteratur AB, 2018.
- Förenta Nationerna. Our common future, from one earth to one world i *Report of the World commission on environment and development: Our common future*. Rapport om hållbar utveckling, Förenta Nationerna, 1987. <http://www.ask-force.org/web/Sustainability/Brundtland-Our-Common-Future-1987-2008.pdf> (Hämtad 2019-05-21)
- Hartman, Jan. *Vetenskapligt tänkande. Från kunskapsteori till metodteori*. 2 uppl. Lund: Studentlitteratur AB, 2014.
- Hydén, Håkan. Rättssociologi: Om att undersöka relationen mellan rätt och samhälle i, Korling, Fredric & Zamboni, Mauro (red.). *Juridisk metodlära*. 1 uppl. Lund: Studentlitteratur AB, 2013.
- Jama, Zeinab. *Utvärdering av reformen om mark-och miljödomstolar. Jämförelse av fastighetsmål före och efter reformen*. Examensarbete masternivå KTH, 2015. <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:844875/FULLTEXT02> (Hämtad 2019-05-14)
- Jordbruksverket. *Jordbrukarstödens utveckling – Sveriges femton första år som medlem i EU*. Rapport 2011:42.
https://www2.jordbruksverket.se/webdav/files/SJV/trycksaker/Pdf_rapporter/ra11_4_2.pdf (Hämtad 2019-04-24).
- Karlsson, Oscar. *En studie av Lantmäteriets beaktande av strandskyddet och samråd i fastighetsbildning för bostadsfastigheter inom strandskyddsområden*. Examensarbete Högskolan Väst, 2018. <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1236867/FULLTEXT01.pdf>
(Hämtad 2019-05-14)

- Kleineman, Jan. Rättsdogmatisk metod i, Korling, Fredric & Zamboni, Mauro (red.). *Juridisk metodlära*. 1 uppl. Lund: Studentlitteratur AB, 2013.
- Lantmäteriverket. *Fastighetsbildning för landsbygdens behov – översyn över reglerna om fastighetsbildning för mindre jordbruk m m*. LMV-Rapport 1988:9. https://www.lantmateriet.se/contentassets/804cc6813a2f4d51944cfa586f0873e5/fastighetsbildning-for-landsbygdens-behov-lmv-rapport-1988_9.pdf (Hämtad 2019-04-24)
- Sabel, Linda. *Sambällets styrning av fastighetsindelningen. Dätid, nutid och framtid*. Doktorsavhandling KTH, 2019.
- Zeteo. Bonde, Fredrik, Dahlsjö, Anders & Julstad, Barbro. *Fastighetsbildningslagen sv. 7* https://zeteo-nj-se.ezproxy.server.hv.se/document/fblkomm_fblkavd2_s2_s2_s1_s1?anchor=xfbkommq1970q988_3_kap_1_px (Hämtad 2019-06-02)
- Zetterström, Stefan. *Förvaltningsrätt*. 1 uppl. Malmö: Liber AB, 2011.

Elektroniska källor

- Jordbruksverket. Landsbygdsprogrammet del av Europa 2020. <http://www.jordbruksverket.se/download/18.26aaa7aa15471338dad1c0fe/1462198923061/Europa%202020,%20mål%20och%20prioriteringar.pdf> (Hämtad 2019-04-24)
- Lantmäteriet. Handbok FBL. https://www.lantmateriet.se/contentassets/d90836df187c4033a1139f0af1fe334b/handbok-fbl-2019_02_01.pdf (Hämtad 2019-05-02)
- Lantmäteriet. Handböcker. <https://www.lantmateriet.se/sv/Om-Lantmateriet/Rattsinformation/Handbocker/> (Hämtad 2019-05-02)
- Norstedts Juridik. Anders Dahlsjö. <https://www.nj.se/expertes/anders-dahlsjo> (Hämtad 2019-06-02)
- Norstedts Juridik. Barbro Julstad. https://www.nj.se/expertes/barbro-julstad#hs_cos_wrapper_widget_5658468499 (Hämtad 2019-06-02)
- Norstedts Juridik. Fredrik Bonde. <https://www.nj.se/expertes/fredrik-bonde> (Hämtad 2019-06-02)
- Regeringskansliet. Landsbygdsprogrammet godkänt av EU-kommissionen. 2015. <https://www.regeringen.se/artiklar/2015/05/landsbygdsprogrammet-godkant-av-eu-kommissionen/> (Hämtad 2019-04-24)
- Regeringskansliet, Regeringskansliets rättsdatabas. <http://rkrattsbaser.gov.se/sfsr?bet=1970:988> (Hämtad 2019-05-15)
- Skogsstyrelsen. EU-arbete. 2018. <https://www.skogsstyrelsen.se/om-oss/internationellt-arbete/eu-arbete/> (Hämtad 2019-04-24)
- Sveriges domstolar. Mark- och miljödomstol. <http://www.domstol.se/Om-Sveriges-Domstolar/Domstolarna/Mark--och-miljodomstol/> (Hämtad 2019-05-14)
- Sveriges riksdag. Fastighetsbildning för landsbygdens behov, m.m. BoUs betänkande 1990/91:BoU3. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/arende/betankande/fastighetsbildning-for-landsbygdens-behov-mm_GE01BoU3 (Hämtad 2019-04-29)